

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ A DANÍ

Účetní a daňové aspekty společenství vlastníků

Accounting and Tax Aspects of Owners Associations

Student: Šárka Rybková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Šárka Kryšková, Ph.D.

Ostrava 2017

Zadání bakalářské práce

Student: **Šárka Rybková**
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně
Téma: **Účetní a daňové aspekty společenství vlastníků**
Accounting and Tax Aspects of Owners Associations
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika společenství vlastníků
 3. Účetní a daňová problematika společenství vlastníků
 4. Vedení účetnictví pro společenství vlastníků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

DUREC, Martin a Marta NEPLECHOVÁ. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 3. vyd. Olomouc: ANAG, 2016. 400 s. ISBN 978-80-7554-030-0.
MERLÍČKOVÁ RŮŽIČKOVÁ, Růžena. *Neziskové organizace – vznik, účetnictví, daně*. 12. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 264 s. ISBN 978-80-7263-825-3.
PELIKÁNOVÁ, Anna. *Účetnictví, daně a financování pro nestátní neziskovky*. Praha: Grada Publishing, 2016. 320 s. ISBN 978-80-247-5699-8.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

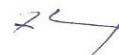
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Šárka Kryšková, Ph.D.**

Datum zadání: 18.11.2016

Datum odevzdání: 05.05.2017



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci kromě příloh vypracovala samostatně.“

V Ostravě dne 5. 5. 2017


.....
Šárka Rybková

Obsah

1	Úvod	5
2	Charakteristika společenství vlastníků.....	6
2.1	Charakteristika nestátních neziskových organizací	6
2.1.1	Charakteristické znaky a funkce nestátních neziskových organizací	6
2.1.2	Právní formy nestátních neziskových organizací	7
2.2	Založení a vznik společenství vlastníků.....	8
2.3	Řízení společenství vlastníků	11
2.4	Zrušení a zánik společenství vlastníků	11
2.5	Charakteristika bytového družstva.....	12
2.5.1	Založení a vznik bytového družstva	12
2.5.2	Řízení bytového družstva	14
2.5.3	Zrušení a zánik bytového družstva	15
2.6	Srovnání společenství vlastníků a bytového družstva	16
3	Účetní a daňová problematika společenství vlastníků	18
3.1	Účetní předpisy a metody	18
3.2	Majetek společenství vlastníků	19
3.3	Zdroje financování společenství vlastníků	20
3.4	Princip účtování o hospodaření	21
3.5	Náklady společenství vlastníků	21
3.5.1	Mzdové náklady	24
3.6	Výnosy společenství vlastníků.....	26
3.7	Účetní operace na konci účetního období	28
3.8	Daně a společenství vlastníků	30
3.9	Souvislý příklad účetních případů typických pro společenství vlastníků	32
4	Vedení účetnictví pro společenství vlastníků	36
4.1	Charakteristika vybraných společenství vlastníků	37

4.1.1	Společenství vlastníků pro dům Jiřinková 1614/5	37
4.1.2	Společenství vlastníků U Parku 2867/1	39
4.1.3	Společenství vlastníků Polanka 1057/20	43
4.1.4	Společenství vlastníků Opavská 6032	44
4.2	Porovnání vybraných společenství vlastníků	46
5	Závěr	50
	Seznam použité literatury	51
	Seznam zkratk	53
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

V běžném životě se nejčastěji setkáváme s podniky (obchodními korporacemi), které se snaží maximalizovat svůj zisk. Méně často už však slyšíme o organizacích, jejichž hlavní činnost není podnikání, a přitom nás i tyto organizace obklopují na každém kroku. Mezi nejvíce známé neziskové organizace patří nadace a nadační fondy, o kterých se hlavně v médiích mluví nejčastěji. Existuje však spousta dalších různých neziskových organizací, s kterými se denně setkáváme a které jsou pro náš život důležité. Jednou z nich je společenství vlastníků, jehož členem může být kdokoli z nás. Společenství vlastníků je totiž lidově řečeno organizace, která se stará o správu domů s byty, které vlastní dva a více různých vlastníků. Jak tedy funguje společenství vlastníků a jaká je jeho účetní a daňová problematika je hlavním tématem této bakalářské práce.

Cílem práce je obecně charakterizovat společenství vlastníků, přiblížit vedení účetnictví pro společenství vlastníků v praxi a srovnat několik vybraných společenství vlastníků z vybraných hledisek.

Bakalářská práce je rozčleněna do pěti kapitol. První kapitolou je obecný úvod práce a poslední kapitolou je shrnující závěr. Druhá kapitola se zabývá obecnou charakteristikou společenství vlastníků, charakteristikou bytových družstev a jejich srovnáním. Ve třetí kapitole je blíže specifikována účetní a daňová problematika společenství vlastníků včetně praktických příkladů. Čtvrtá kapitola blíže specifikuje vedení účetnictví v praxi a porovnává několik vybraných společenství vlastníků z hlediska jejich velikosti, vlastnictví nebytových prostor, uzavření úvěru, počtu zaměstnanců, vyplácení odměn funkcionářům a další.

V bakalářské práci jsou použity metody vycházející z uvedeného cíle práce. Hlavní použitou metodou je metoda postupu, jejímž výchozím principem je princip dialektické jednoty neboli celistvosti ekonomických jevů, což znamená, že jednotlivé ekonomické kategorie, ekonomické jevy, nejsou zkoumány izolovaně, ale jako celek. Základem teoretické části bakalářské práce je teoretické vymezení základních pojmů. V praktické části bakalářské práce je pak využita metoda praktické aplikace, konkrétně v modelovém příkladě (viz podkapitola 3.9) a také ve čtvrté kapitole. Dále je ve čtvrté kapitole použita metoda komparace, která slouží k porovnání dvou a více jevů, pro srovnání vybraných společenství vlastníků.

2 Charakteristika společenství vlastníků

V této kapitole se budeme zabývat obecnou charakteristikou společenství vlastníků. Vymezíme si pojmy jako nezisková organizace, nestátní nezisková organizace apod. Uvedeme charakteristické znaky, funkce a právní formy nestátních neziskových organizací. Vysvětlíme si pojmy společenství vlastníků a bytové družstvo, přiblížíme si problematiku jejich založení, řízení i zániku a následně je vzájemně porovnáme.

2.1 Charakteristika nestátních neziskových organizací

V první řadě je důležité vymežit si pojem neziskové organizace, neboť společenství vlastníků spolu s dalšími organizacemi spadá právě pod neziskové organizace. Neziskové organizace (dále jen NO) jsou organizace, které nebyly zřízeny za účelem podnikání (Pelikánová, 2016). Pelikánová (2016, s. 15) uvádí: *„Na rozdíl od obchodních korporací, cílem NO není vytváření a rozdělování zisku mezi vlastníky, ale přímá produkce užitku. NO mohou vytvářet zisk a mohou také podnikat. Zisk se ale musí použít na rozvoj neziskové organizace.“* Neziskové organizace se dělí dle zřizovatele na státní a nestátní. Státní neziskové organizace jsou zřizovány státem, krajem nebo obcí a jejich organizačními složkami. Nestátní neziskové organizace zřizují občané. V této práci se zaměříme na nestátní neziskové organizace, jelikož mezi nestátní neziskové organizace se řadí i společenství vlastníků.

2.1.1 Charakteristické znaky a funkce nestátních neziskových organizací

Charakteristickými znaky nestátní neziskové organizace jsou veřejná prospěšnost, dobrovolnost, neziskovost, samosprávnost a soukromé vlastnictví. Veřejná prospěšnost znamená, že nestátní neziskové organizace usilují o veřejné dobro nejen jednotlivců, ale také společnosti jako celku. Dobrovolností se rozumí dobrovolné poskytnutí neplacené práce pro nestátní neziskové organizace, poskytování darů, čestné účasti ve správních radách apod. Neziskovost spočívá v tom, že případný zisk vytvořený činností nestátní neziskové organizace nesmí být rozdělován mezi vlastníky nebo vedení nestátní neziskové organizace, ale musí být použit na rozvoj nestátní neziskové organizace. Nestátní neziskové organizace jsou

samosprávné celky, tudíž nejsou kontrolovány státem nebo jinými institucemi stojícími mimo ně. Jak už z názvu vyplývá, nestátní neziskové organizace spadají do soukromého vlastnictví. Přestože nestátní neziskové organizace potřebují pro svou činnost finanční zdroje z veřejných rozpočtů, zajišťují činnosti, které by musel zajistit samotný stát.

Nestátní neziskové organizace plní několik funkcí. Mezi funkce nestátní neziskové organizace patří funkce ekonomická, funkce sociální, funkce politická, funkce informační a funkce kontrolní. Ekonomickou funkcí se rozumí, že nestátní neziskové organizace působí jako zaměstnavatel, producent a spotřebitel statků atd. Sociální funkce zahrnuje funkci servisní, kdy nestátní nezisková organizace vykonává a poskytuje specifické statky, a funkci participační, kde se nestátní nezisková organizace zapojuje do života společnosti. Politická funkce zahrnuje funkci ochránářskou, jelikož nestátní neziskové organizace pomáhají chránit jednotlivce i skupiny obyvatel před porušováním základních práv a svobod, a funkci demokratizační, kdy nestátní nezisková organizace umožňuje lidem ovlivňovat veřejné mínění, čímž se rozvíjí demokracie. Kontrolní funkce spočívá v provádění základní kontroly institucí veřejného sektoru a uplatňování demokratického procesu při veřejných volbách.

2.1.2 Právní formy nestátních neziskových organizací

Nestátní neziskové organizace mohou mít dle nového občanského zákoníku (dále jen NOZ) zejména tyto právní formy:

- nadace,
- nadační fond,
- spolek,
- ústav,
- obecně prospěšná společnost. (§ 210-418 NOZ)

Každý subjekt je zřizován a usměrňován podle zvláštních zákonů, které stanovují vznik, způsob řízení, orgány jednotlivých organizací a jejich zánik. Nový občanský zákoník rozlišuje a upravuje korporace, které zahrnují spolky, ústavy a fundace. Mezi fundace patří nadace a nadační fondy. Nový občanský zákoník umožňuje více variabilních cest k určitému cíli, což znamená, že pro danou činnost je možné si vybrat určitou právní formu dané organizace, můžeme si tedy vybrat, zda

založíme spolek nebo třeba nadaci. Mimo jiné upravuje nový občanský zákoník také společenství vlastníků.

2.2 Založení a vznik společenství vlastníků

Nový občanský zákoník (§ 1194) stanovuje, že: *„Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.“* Členem společenství vlastníků může být pouze osoba vlastnící jednotku. Každý člen ručí za dluhy společenství vlastníků ve výši velikosti jeho podílu na společných částech. Co jsou společné části domu vymezuje nový občanský zákoník (§ 1160) a ten uvádí, že: *„společnými částmi jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníků jednotek společně a že společnými částmi jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníků jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“* Z této definice vyplývá, že společnými částmi domu jsou například: společná chodba, schody, zábradlí, výtah, fasáda domu, balkony a lodžie, vchodové dveře, okna a společné sklepní prostory. Společenství vlastníků může právně jednat jen v rámci svého účelu a to jak s vlastníky jednotek, tak i s třetími stranami a také může nabývat majetek, ale jen pro účely správy domu a pozemku.

Společenství vlastníků musí být vlastníky jednotek založeno, pokud je v domě alespoň pět bytových jednotek a alespoň tři z nich jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Společenství vlastníků se zakládá nejpozději ke dni, kdy vzniklo vlastnické právo první převedené jednotce. Pokud je v domě méně než pět jednotek, společenství vlastníků může být založeno, ale jen tehdy, jestliže s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek. Společenství vlastníků je založeno tehdy, jakmile se schválí stanovy. Ke schválení stanov je potřeba souhlasu všech vlastníků jednotek s výjimkou založení společenství vlastníků na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku nebo na základě ujednání ve smlouvě o výstavbě, jak je uvedeno v novém občanském zákoníku (§ 1200). Stanovy musí obsahovat alespoň název, který obsahuje „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který vzniklo

společenství vlastníků, sídlo určené v tomtéž domě, členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, určení orgánů, počet členů volených orgánů, jejich funkční období a působnosti, určení prvních členů statutárního orgánu, pravidla pro správu domu a pozemku a další. Založení společenství vlastníků není totéž, jako vznik společenství vlastníků. Společenství vlastníků vzniká v den, kdy je zapsáno do veřejného rejstříku.

Veřejný rejstřík je souhrnný pojem pro jednotlivé rejstříky právnických a fyzických osob. Tyto veřejné rejstříky jsou legislativně upraveny v zákoně č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (dále jen ZVR). Veřejnými rejstříky tedy jsou spolkový rejstřík, nadační rejstřík, rejstřík ústavů, rejstřík společenství vlastníků jednotek, obchodní rejstřík a rejstřík obecně prospěšných společností. Do spolkového rejstříku se zapisují spolky a pobočné spolky, do nadačního rejstříku nadace a nadační fondy, do rejstříku ústavů ústavy, do rejstříku společenství vlastníků jednotek se zapisují společenství vlastníků jednotek, do obchodního rejstříku pak obchodní korporace a fyzické osoby, které jsou podnikateli a mají bydliště na území ČR, nebo které podnikají na území ČR, a do rejstříku obecně prospěšných společností se zapisují obecně prospěšné společnosti. Veřejný rejstřík slouží jako informační systém pro veřejnou správu a je veden v elektronické podobě rejstříkovým soudem. Rejstříkový soud vede pro každou zapsanou osobu zvláštní složku, jejíž součástí je i sbírka listin. Rejstříkový soud zveřejňuje zápis do veřejného rejstříku, jakož i jeho změnu nebo výmaz, a uložení listin do sbírky listin. Rozsah a způsob zveřejnění zápisu blíže upravuje v § 16-18 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se mimo jiné upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. Zákon o veřejných rejstřících (ZVR) stanovuje, jaké údaje o právnických a fyzických osobách musí být zapsány do veřejného rejstříku. Povinnými údaji, které se zapisují do veřejného rejstříku, jsou:

- jméno a sídlo nebo adresa místa pobytu zapsané osoby,
- předmět činnosti nebo podnikání, vyžaduje-li to jiný zákon,
- právní forma právnické osoby,
- den vzniku a zániku právnické osoby,
- u fyzické osoby, bez ohledu na důvod zápisu, datum narození, rodné číslo, bylo-li jí přiděleno, a adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště,
- identifikační číslo osoby, které zapsané osobě přidělí rejstříkový soud,

- název statutárního orgánu, počet členů statutárního orgánu, jméno a sídlo nebo adresa místa pobytu osoby, která je členem statutárního orgánu, s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jedná, a den vzniku a zániku její funkce,
- má-li být zřízen kontrolní orgán, jeho název, počet členů kontrolního orgánu, jméno a adresa místa pobytu nebo sídlo osoby, která je členem kontrolního orgánu, a den vzniku a zániku její funkce,
- jméno a adresa místa pobytu prokuristy, jakož i způsob, jakým jedná, včetně uvedení údaje o tom, že se prokura vztahuje jen na určitou pobočku nebo na určitý závod, jejich identifikace a údaj o tom, zda je prokurista oprávněn zcizit nebo zatížit nemovitou věc,
- údaj o tom, že právnická osoba má zapsán status veřejné prospěšnosti a kdy jí byl přiznán, údaj o tom, že bylo zahájeno řízení o odnětí statusu, a údaj o tom, kdy byl tento status vymazán, a důvod jeho odnětí,
- další skutečnost, o které to stanoví tento nebo jiný zákon, nebo jiná důležitá skutečnost, o jejíž zápis požádá zapsaná osoba, má-li na takovém zápisu právní zájem, a
- den, k němuž byl zápis proveden. (§ 25 odst. 1 ZVR)

Založení společenství vlastníků není zcela jednoduchý proces. Od 01.01.2014 musí nově založená společenství vlastníků pro svůj vznik udělat několik kroků. Nejdříve se musí sejít všichni vlastníci jednotek domu, pro který má společenství vlastníků vzniknout, sestavit a schválit stanovy, ve kterých se určí statutární orgán a případně i další volené orgány. Z této schůze musí mít vlastníci zápis. Následně zvolený statutární orgán zažádá u příslušného krajského soudu o zápis do veřejného rejstříku pomocí inteligentního formuláře, ke kterému přiloží stanovy, zápis ze schůze vlastníků (případně také zápisy ze schůzí jednotlivých orgánů) a čestná prohlášení k funkci jednotlivých členů orgánů. Po zapsání do veřejného rejstříku si společenství vlastníků následně vyzvedne výpis z tohoto rejstříku a na základě výpisu si založí bankovní účet. Dále se také musí přihlásit na finančním úřadě jako plátce daně z příjmů, případně jiných daní. Následně si musí zajistit pojištění společných částí domu a případně vytvořit smlouvu o správě domu. Smlouvu o správě domu společenství vlastníků vytváří tehdy, jestliže si např. na vedení účetnictví nebo na vedení pravidelných revizí najme externí firmu.

2.3 Řízení společenství vlastníků

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jak stanovuje nový občanský zákoník. Každý vlastník má tolik hlasů, kolik odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech. Shromáždění se smí usnášet jen tehdy, je-li přítomen takový počet vlastníků, aby dohromady měli většinu všech hlasů. Jak nařizuje nový občanský zákoník, k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, neurčí-li stanovy nebo zákon jinak. Shromáždění svolává statutární orgán a to tak, aby se konalo alespoň jednou za rok. Ke každé pozvánce by měly být připojeny také podklady týkající se pořadu zasedání. Nejsou-li u pozvánky dané podklady, musí svolavatel umožnit včas se s nimi seznámit každému vlastníku jednotky. Shromáždění má oprávněnost ke změně stanov, změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, k volbě a odvolávání členů volených orgánů, ke schvalování účetní závěrky, k vypořádání výsledku hospodaření, ke schvalování druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, rozhodovat o členství, o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu atd., k udělování předchozího souhlasu např. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých i nemovitých věcí, a další, jak uvádí nový občanský zákoník.

Stanovy určí, zda je statutárním orgánem předseda (individuální statutární orgán) nebo výbor (kolektivní statutární orgán). Předsedu nebo členy výboru volí i odvolává shromáždění, pokud stanovy neurčí jinak. Stanovy mohou zřídit i další volené orgány např. kontrolní komisi nebo stavební komisi. Všichni členové orgánů musí být uvedeni ve veřejném rejstříku.

2.4 Zrušení a zánik společenství vlastníků

Nový občanský zákoník (§ 1215) vymezuje dva způsoby zrušení společenství vlastníků. Zaprvé se společenství vlastníků ruší ke dni, kdy zaniklo vlastnické právo ke všem jednotkám v domě. Zadruhé lze společenství vlastníků zrušit rozhodnutím vlastníků jednotek, ale jen v případě, že bylo společenství vlastníků založeno dobrovolně nebo že počet jednotek v domě klesl na méně než pět. Při zániku společenství vlastníků nedochází k likvidaci, neboť práva a povinnosti společenství vlastníků přechází na vlastníky jednotek v poměru dle jeho podílu na společných

částech v den zániku společenství vlastníků. (§ 1216 NOZ) Společenství vlastníků zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku. (§ 185 NOZ)

2.5 Charakteristika bytového družstva

Obdobnou právní formou, jako je společenství vlastníků, je bytové družstvo, které se mimo jiné také zabývá správou domu. Bytové družstvo však nespadá přímo pod neziskové organizace, neboť spadá pod družstva a ta mohou být zřizována i za účelem podnikání. Z tohoto titulu je základní legislativní úpravou pro bytová družstva zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen ZOK). Mezi obchodní korporace patří nejen družstva, ale také obchodní společnosti. Obchodní společnosti se dělí na osobní společnosti, kam patří veřejná obchodní společnost a komanditní společnost, a kapitálové společnosti, kam patří společnost s ručením omezeným a akciová společnost. Dále mezi obchodní společnosti patří také evropská společnost a evropské hospodářské zájmové sdružení. Definice pojmu družstvo dle § 552 zákona o obchodních korporacích zní: *„Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.“* Mezi družstva patří bytové družstvo a sociální družstvo. Družstvo musí mít minimálně 3 členy a jeho název musí obsahovat slovo „družstvo“. Název bytového družstva pak musí obsahovat označení „bytové družstvo“.

2.5.1 Založení a vznik bytového družstva

Družstvo resp. obchodní korporace se zakládá společenskou smlouvou, která se v případě družstva uzavírá přijetím ustavující schůze. Bytové družstvo může být založeno pouze za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, může však vykonávat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů, což přesně vymezuje zákon o obchodních korporacích. Zakládání bytového družstva je však složitý proces, stejně jako založení společenství vlastníků, ne-li složitější. Celý proces je přesně stanoven zákonem o obchodních korporacích (zejména § 555-561). Pro založení je prvně nutné, aby se sešli zájemci o založení družstva, kteří určí svolavatele ustavující schůze družstva, kterým je fyzická osoba, vypracují předběžný koncept stanov (nebo alespoň v bodech zapíší, co by ve stanovách chtěli mít), dále vytvoří přihlášku, pomocí které se budou zájemci hlásit o členství v budoucím družstvu, a návrh potenciálních členů orgánů družstva spolu

s jejich předběžným souhlasem s volbou do funkce. Následně svolavatel svolá vhodným způsobem všechny, kteří k rukám svolavatele podali vyplněnou přihlášku, na tzv. ustavující schůzi družstva. Pokud však zájemci svou přihlášku stáhnou do doby uskutečnění ustavující schůze, nemůžou se této schůze již zúčastnit.

Ustavující schůze musí probíhat za přítomnosti notáře a zahajuje ji svolavatel, který vytvoří listinu přítomných a její správnost a úplnost ověří na základě přihlášek. Po oznámení počtu přítomných dle listiny přítomných seznámí přítomné s jednáními, která již učinili zájemci o založení družstva na předchozí neformální schůzce, navrhne pravidla pro jednání ustavující schůze a volbu předsedajícího. Nejdříve se musí postupně hlasovat o každém, kdo podal přihlášku, zda se jeho členství v družstvu schvaluje, neboť pouze schválení členové se mohou účastnit ustavující schůze a podílet se na schvalování stanov a určování členů orgánů družstva. Členství v bytovém družstvu může být podmíněno nájmem družstevního bytu, to by znamenalo, že členem může být jen ten, kdo uzavřel nájemní smlouvu k družstevnímu bytu. Každý účastník má jeden hlas a pro schválení je nutná většina hlasů. Poté už jen schválení členové musí schválit stanovy, určit členy orgánů družstva (představenstva a kontrolní komise, příp. i dalších volených orgánů) a výši základního členského vkladu, přičemž základní členský vklad musí být pro každého člena stejný. Součet jednotlivých základních členských vkladů je roven základnímu kapitálu družstva. Zákon však již neuvádí žádnou minimální výši základního kapitálu pro založení družstva. Stanovy musí obsahovat určité náležitosti. Obecně uvádí nový občanský zákoník v § 123, že každé stanovy při zakládání právnické osoby musí obsahovat alespoň:

- název,
- sídlo právnické osoby,
- předmět činnosti,
- jaký statutární orgán daná právnická osoba má a jak se vytváří,
- případně také, kdo jsou prvními členy statutárního orgánu.

Blíže pak náležitosti stanov určuje zákon o obchodních korporacích, který v § 553 a § 731 vymezuje další povinné údaje, které musí obsahovat stanovy bytového družstva. Mezi povinné údaje stanov tedy dále patří:

- firma družstva s označením „bytové družstvo“,
- výše základního členského vkladu,

- způsob a lhůta splacení základního členského vkladu přistupujícím členem,
- způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,
- počet členů představenstva a kontrolní komise spolu s délkou jejich funkčního období,
- podmínky vzniku členství v bytovém družstvu,
- práva a povinnosti člena bytového družstva,
- podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a
- podrobnější úprava práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

O průběhu celé schůze musí být sepsán osvědčený zápis, který je součástí veřejné listiny. Veřejná listina obsahuje celý text schválených stanov a přílohou veřejné listiny je seznam zakladatelů (všech schválených členů) a jejich prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, nejsou-li tato prohlášení součástí osvědčeného zápisu z ustavující schůze. Každý ze zakladatelů družstva musí svou vkladovou povinnost splnit nejpozději do 15 dnů ode dne konání ustavující schůze. Jakmile je splněna vkladová povinnost všech členů, podávají všichni členové představenstva návrh na zápis do veřejného rejstříku resp. do obchodního rejstříku. Návrh na zápis musí být podán nejpozději do 6 měsíců od konání ustavující schůze. Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku.

2.5.2 Řízení bytového družstva

Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvo má z pravidla 3 členy, avšak stanovy mohou určit i vyšší počet členů představenstva. Nestanoví-li stanovy, že je předseda volen členskou schůzí, volí si svého předsedu představenstvo samo. Kromě předsedy může být zvolen také jeden nebo více místopředsedů představenstva. Představenstvo má za úkol zajišťovat řádné vedení účetnictví a předkládat ke schválení účetní závěrku členské schůzi spolu s návrhem na rozdělení případného zisku nebo úhradu ztráty. Je však nutné brát v úvahu, že *„bytové družstvo může případný zisk použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k rozvoji bytového družstva“*, jak je uvedeno v § 750 zákona o obchodních korporacích. Dále má za úkol plnit usnesení schválení členskou schůzí a zajišťovat obchodní vedení družstva. Má-li představenstvo o něčem rozhodnout, je ke schválení nutná alespoň většina hlasů všech členů představenstva. Kontrolním orgánem

družstva je kontrolní komise, která musí mít taktéž minimálně 3 členy, pokud se ve stanovách neurčí vyšší počet. Kontrolní komise má za úkol kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Je také oprávněna požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva, účastnit se jednání představenstva i jakéhokoli jiného orgánu a dávat své písemné stanovisko ke každé účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty. Zjistí-li kontrolní komise nějaké nedostatky, informuje o nich představenstvo a dohlídne na jejich nápravu. Stejně jako představenstvo i kontrolní komise volí svého předsedu a případně také místopředsedu, pokud se ve stanovách neurčí, že je volí členská schůze. S rozhodováním kontrolní komise je to opět stejné jako s rozhodováním představenstva, každý člen kontrolní komise má jeden hlas a pro schválení je nutná minimálně většina hlasů všech členů. Jestliže má bytové družstvo počet členů menší než 50, nemusí kontrolní komisi zřizovat. Nejdůležitějším orgánem je však členská schůze, které se mohou zúčastnit všichni členové bytového družstva a další osoby stanovené v zákoně. Hlasovací právo však mají zejména členové bytového družstva, kdy každý člen má jeden hlas a ke schválení je potřeba většina hlasů přítomných členů, až na případy stanovené zákonem, kdy je vyžadována většina hlasů všech členů. Do působnosti členské schůze dle zákona o obchodních korporacích patří například:

- změny stanov,
- určování výše odměn členů představenstva, kontrolní komise a jiných orgánů bytového družstva,
- schvalování účetní závěrky,
- rozhodování o rozdělení zisku,
- rozhodování o použití rezervního fondu a další. (§ 656 ZOK)

2.5.3 Zrušení a zánik bytového družstva

Bytové družstvo zaniká stejně jako každá obchodní korporace dnem výmazu z obchodního rejstříku. Jeho zániku však předchází zrušení, které je možné provést několika způsoby. Bytové družstvo může být zrušeno usnesením členské schůze, rozhodnutím soudu, uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno nebo dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno. Soud může bytové družstvo zrušit a nařídit likvidaci také v případě, že bytové družstvo porušuje závažným způsobem zákon o obchodních korporacích, konkrétně ustanovení o hospodaření s majetkem

v něm uvedená. Nebo také pokud bytové družstvo provozuje činnost, která je v rozporu s účelem, za kterým je možné bytové družstvo založit. Zrušení bytového družstva může probíhat bez likvidace nebo s likvidací. Zrušení bez likvidace je možné tehdy, rozhodne-li členská schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva (neboli jedním pojmem přeměně družstva) a to tak, že určí svého právního nástupce a výši jmění, které na něj přechází. Jestliže bytové družstvo nemá právního nástupce, dochází ke zrušení s likvidací. V tomto případě se musí vstup bytového družstva do likvidace zapsat do obchodního rejstříku a bytové družstvo musí do svého názvu přidat dovětek „v likvidaci“, který musí užívat až do výmazu z obchodního rejstříku. Během likvidace svou funkci nevykonává ani představenstvo ani kontrolní komise, ale pouze členská schůze. Členská schůze musí určit likvidátora způsobem uvedeným ve stanovách, který vypořádá majetková práva a závazky družstva a návrh na rozdělení likvidačního zůstatku předá členské schůzi, která jej projedná. Likvidační zůstatek je členům vyplácen v penězích. Každý člen má nárok na svůj podíl likvidačního zůstatku. Velikost jeho podílu je rovna výši splaceného členského vkladu. Na konci likvidace musí členská schůze ještě schválit závěrečnou účetní závěrku, návrh na rozdělení likvidačního zůstatku a závěrečnou zprávu o průběhu likvidace.

2.6 Srovnání společenství vlastníků a bytového družstva

Společenství vlastníků je stejně jako bytové družstvo právnickou osobou. Obě tyto právnické osoby se starají o bytové potřeby svých členů. Nejsou zakládány za účelem podnikání, musí mít schválené stanovy, kterými se řídí, mají svůj statutární orgán a případně také kontrolní orgán. Přestože jsou si tyto dvě právní formy ve své podstatě velmi blízké, liší se v mnoha věcech.

První základní rozdíl mezi společenstvím vlastníků a bytovým družstvem již vyplývá z jejich definic a právní úpravy. Společenství vlastníků je nestátní nezisková organizace, která nesmí podnikat ani se na podnikání nikterak podílet, a základní legislativní úpravou pro společenství vlastníků je nový občanský zákoník. Oproti tomu je bytové družstvo obchodní korporace, která podnikat může, ale pouze pokud tím nenaruší svůj primární účel, pro který byla založena, a základní legislativní úpravou pro bytová družstva je zákon o obchodních korporacích. Dále se tyto dvě právnické osoby liší ve své činnosti. Sýkorová (2015, s. 128) uvádí: „*Společenství vlastníků spravuje společné části domu, kdežto bytové družstvo hospodaří se svým*

majetkem.“ Z tohoto také vyplývá rozdíl v ručení za dluhy. Člen společenství vlastníků ručí za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech, jak uvádí nový občanský zákoník (§ 1194). V bytovém družstvu tomu tak není, člen bytového družstva za jeho dluhy neručí vůbec, neboť za ně ručí bytové družstvo jako právnická osoba celým svým majetkem, který spravuje. Ve stanovách bytového družstva však může být stanoveno, že v případě ztráty požaduje bytové družstvo po svých členech tzv. uhrazovací povinnost. *„Na základě uhrazovací povinnosti je každý člen povinen poskytnout bytovému družstvu finanční prostředky, avšak uhrazovací povinnost nesmí být vyšší než trojnásobek základního členského vkladu.“*, jak říká Sýkorová (2015, s. 128).

3 Účetní a daňová problematika společenství vlastníků

Ode dne vzniku společenství vlastníků resp. ode dne zápisu do veřejného rejstříku, se společenství vlastníků stává právnickou osobou, a tudíž i účetní jednotkou, jak stanovuje zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen ZÚ). Dle zákona o účetnictví, je každá právnická osoba se sídlem na území ČR povinna vést účetnictví ode dne jejího vzniku až do dne jejího zániku a to v plném rozsahu až na několik výjimek. Mezi výjimky, které mohou vést účetnictví i ve zjednodušeném rozsahu, patří také společenství vlastníků. Zjednodušený rozsah účetnictví upravuje § 13a zákona o účetnictví a společenství vlastníků tedy může zejména sestavit účtový rozvrh pouze na úrovni účtových skupin, nevyžaduje-li zvláštní právní předpis podrobnější členění, spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize, neúčtovat v knihách podrozvahových a analytických účtů, nepoužít ustanovení § 26 odst. 3 ZÚ, které se týká rezerv a opravných položek s výjimkou rezerv a opravných položek podle zvláštních právních předpisů, sestavovat účetní závěrku ve zjednodušeném rozsahu a další. Vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu je výhodné především pro zjednodušení administrativy, ale z důvodu kontroly (především kontrolní komise) je v praxi většinou nepraktické. Kontrolní orgán je také dle § 37 zákona o účetnictví oprávněn v případě zjištění porušení zákona o účetnictví uložit účetní jednotce pokutu.

3.1 Účetní předpisy a metody

Jak bylo už uvedeno výše, jedním z legislativních předpisů, kterými se společenství vlastníků jako právnická osoba musí řídit, je zákon o účetnictví, který obecně upravuje účetnictví pro všechny účetní jednotky bez ohledu na to, zda jsou ziskového nebo neziskového charakteru. Kromě zákona o účetnictví se na společenství vlastníků vztahuje vyhláška č. 504/2002 Sb., která blíže specifikuje zákon o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavní činností není podnikání, a české účetní standardy č. 401 až č. 414, které vydalo ministerstvo financí ČR opět pro účetní jednotky, jejichž hlavním předmětem činnosti není podnikání.

Dle zákona o účetnictví je každá účetní jednotka povinna použít účetní metody takovým způsobem, který vychází z předpokladu, že bude účetní jednotka nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Jednotlivé účetní metody pro neziskové organizace

upravuje vyhláška č. 504/2002 Sb., mezi které patří například tvorba obsahu pořizovací ceny u dlouhodobého majetku hmotného a nehmotného, tvorba a použití opravných položek, odpisování majetku, tvorba a použití rezerv a další. Ať už si účetní jednotka resp. společenství vlastníků zvolí jakýkoli postup, musí tento postup zahrnout do svých vnitřních předpisů a uvést v příloze účetní závěrky.

3.2 Majetek společenství vlastníků

Jak už bylo uvedeno výše, společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku, jak uvádí nový občanský zákoník. Majetek, který pořídí společenství vlastníků, je ve vlastnictví společenství vlastníků jako právnické osoby a musí být uveden v účetnictví této účetní jednotky. Každý nově pořízený majetek je v účetnictví zachycen v pořizovací ceně. Výši pořizovací ceny pro dlouhodobý majetek hmotný a nehmotný si stanovuje společenství vlastníků samo a o dlouhodobém majetku, který má pořizovací cenu minimálně v této výši, se účtuje v aktivech účetní jednotky.

Majetek, který společenství vlastníků pořídí za pořizovací cenu nižší než je stanovená výše, je považován za drobný majetek. Drobný majetek je účtován do zásob a při vydání do užívání je účtován do nákladů. Také u drobného majetku je nutná evidence, která se vede v pomocných knihách jako tzv. operativní evidence nebo na podrozvahových účtech. Způsob evidence drobného majetku zahrnuje účetní jednotka do svých interních směrnic v rámci použitých účetních metod. Mezi drobný majetek patří např. stůl, židle, tiskárna, sekačka na trávu apod.

Z nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím vyplývá, že odpisy jsou součástí nákladů na správu společenství vlastníků, a tudíž jsou hrazeny vlastníky jednotek. „*V účetnictví souběžně snižují vlastní jmění a zvyšují příslušný zdroj pro pořízení dlouhodobého majetku*“, jak uvádí Nepleichová (2016, s. 83).

Technickým zhodnocením se rozumí zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, nebo rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění určeného účetní jednotkou pro vykazování jednotlivého dlouhodobého majetku. (§ 47 odst. 4 vyhlášky č. 500/2002 Sb.) Technické zhodnocení společných částí domu se však

od technického zhodnocení majetku zahrnutého do obchodního majetku liší právě tím, že společné části domu nejsou majetkem společenství vlastníků jako právnické osoby a tím pádem nejsou ani zahrnuty do aktiv společenství vlastníků. V účetnictví tudíž toto technické zhodnocení vyžaduje jiný postup. V tomto případě lze zaúčtovat pouze vyúčtování faktury od dodavatele na vrub dlouhodobé zálohy, příp. na vrub jiného zdroje financování.

Zdroj, ze kterého budou uhrazeny náklady na technické zhodnocení společných částí domu, musí být stanoven ve stanovách společenství vlastníků. Nejčastěji jsou tyto náklady uhrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, ale ve stanovách může být určen i jiný zdroj úhrady technického zhodnocení. Pokud však společenství vlastníků nemá dostatek finančních prostředků, může technické zhodnocení financovat také pomocí úvěru (viz dále).

3.3 Zdroje financování společenství vlastníků

Nejčastěji je majetek i technické zhodnocení financováno z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, která se skládá z pravidelných příspěvků jednotlivých vlastníků. U tohoto způsobu financování je nutné zároveň zaúčtovat použití dlouhodobé zálohy u pořízení drobného majetku do výnosů a u pořízení dlouhodobého majetku nehmotného nebo hmotného do vlastních zdrojů financování. Přestože je tato dlouhodobá záloha z pohledu účetních principů brána jako cizí zdroj, její podstata tomu neodpovídá, jelikož se jedná o příspěvky členů společenství vlastníků. Ve stanovách společenství vlastníků je nejčastěji uváděn jako hlavní zdroj financování právě dlouhodobá záloha na opravy a investice a vyhláška č. 504/2002 Sb. uvádí, že do vlastního jmění také patří dotace a účelové dary přijaté jako zdroj pořízení financování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku, z čehož vyplývá, že ve své podstatě je dlouhodobá záloha vlastním zdrojem financování. Tento netypický postup je nutno uvést ve vnitřních předpisech a příloze účetní závěrky společenství vlastníků, neboť účetní předpisy tento postup neuvádějí.

Dalším způsobem financování je financování pomocí úvěru. Pokud společenství vlastníků nemá dostatek vlastních finančních prostředků, může si jako právnická osoba zažádat u příslušné banky o úvěr, nejčastěji na financování technického zhodnocení společných částí kam patří např. zateplení venkovní fasády, modernizace výtahu apod.

3.4 Princip účtování o hospodaření

Jak už bylo v této práci zmíněno, zákon umožňuje společenství vlastníků resp. neziskovým organizacím vykazovat zisk, tento zisk však může být použit pouze na rozvoj dané organizace. I z tohoto důvodu plynou společenství vlastníků náklady a výnosy spojené s jejich činností. Z Českého účetního standardu č. 412 vyplývá, že účtová třída 5 (Náklady) obsahuje náklady vynaložené na činnost účetní jednotky neboli na správu domu společenství vlastníků a účtová třída 6 (Výnosy) obsahuje výnosy, kterými jsou tyto náklady hrazeny, v tomto případě nejčastěji ze záloh na správu. Pro společenství vlastníků je typické, že veškeré své náklady účtované v páté účtové třídě zároveň proúčtuje do výnosů účtovaných v šesté účtové třídě. Proúčtování do výnosů znamená, že na straně MD (má dáti) z pravidla použijeme účet pro krátkodobou nebo dlouhodobou zálohu a na straně D (dal) příslušný výnosový účet. Krátkodobá nebo dlouhodobá záloha je nejčastěji využívána právě pro financování nákladů spojených se správou domu a tímto proúčtováním nákladů do výnosů je zřejmé, že daná záloha byla na tyto náklady čerpána. Díky tomuto typickému postupu účtování si společenství vlastníků zajišťuje nulový výsledek hospodaření. Existují ovšem výnosy, které nejsou vyrovnány žádnými náklady, a mohou tedy vytvářet zisk. Takovými výnosy jsou např. úroky z prodlení, kdy členové společenství vlastníků nezaplatí svůj pravidelný příspěvek do krátkodobé nebo dlouhodobé zálohy včas.

3.5 Náklady společenství vlastníků

Veškeré náklady účetní jednotky jsou účtovány v účtové třídě 5 – Náklady nejčastěji na syntetických účtech. V případě potřeby si účetní jednotka může vytvořit i analytické účty. Pokud účetní jednotka vede účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, může účtovat pouze v rámci účtových skupin:

- 50 – Spotřebované nákupy,
- 51 – Služby,
- 52 – Osobní náklady,
- 53 – Daně a poplatky,
- 54 – Ostatní náklady,
- 55 – Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek,
- 56 – Změny stavu zásob vlastní činností,

- 57 – Aktivace,
- 58 – Poskytnuté příspěvky a
- 59 – Daň z příjmů.

V rámci účtové skupiny 50 společenství vlastníků nejčastěji účtuje o neskladovatelných nákupech, např. o výrobě teplé vody a tepla ve vlastních kotelnách, nebo pokud účtuje o zásobách způsobem B, také pořízení zásob nebo pořízení drobného hmotného majetku (např. kancelářské potřeby).

Tab. 3.1 - Příklady použití účtové skupiny 50

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Nákup kancelářských potřeb za hotové	300,-	501	211
2.	Nákup materiálu na opravy dle výpisu z běžného účtu	8 000,-	501	221

Do účtové skupiny 51 se účtují veškeré služby poskytnuté společenství vlastníků, nejčastěji opravy a údržbu společných částí domu a pořízení drobného nehmotného majetku, ale také např. telefonní poplatky, úklidové práce, jízdné, poštovné apod.

Tab. 3.2 - Příklady použití účtové skupiny 51

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Faktura za opravu výtahu	100 000,-	511	321
2.	Telefonní poplatky dle výpisu z běžného účtu	500,-	518	221

Účtová skupina 52 slouží zejména pro účtování odměn členů statutárního orgánu a jiných orgánů společenství vlastníků, dále pro mzdy z dohod o provedení práce nebo o pracovní činnosti. Také se zde účtují předpisy pro odvody sociálního a zdravotního pojištění.

Tab. 3.3 - Příklady použití účtové skupiny 52

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Předpis odměn členům statutárního orgánu	10 000,-	521	331
2.	Předpis mezd dle dohod o pracovní činnosti	20 000,-	521	331
3.	Předpis zákonného sociálního pojištění z mezd za zaměstnavatele (25 %)	5 000,-	524	336
4.	Předpis zákonného zdravotního pojištění z mezd za zaměstnavatele (9 %)	1 800,-	524	336

Do účtové skupiny 53 účtuje společenství vlastníků o daních a odvodech, kdy je samo poplatníkem. Neúčtuje se zde však o dani z příjmů. Lze zde zaúčtovat např. silniční daň, daň z nemovitých věcí nebo poplatky za změnu zápisu ve veřejném rejstříku.

Tab. 3.4 - Příklady použití účtové skupiny 53

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Předpis silniční daně	1 000,-	538	345
2.	Faktura za poplatek za užívání veřejného prostranství	3 000,-	538	321

Účtová skupina 54 se využívá pro velkou škálu nákladů, které se nedají zařadit do jiné účtové skupiny. Nejčastěji se zde účtují smluvní pokuty a penále, úroky z prodlení, úroky z úvěru, manka a škody nebo mimořádné náklady související s provozní činností společenství vlastníků.

Tab. 3.5 - Příklady použití účtové skupiny 54

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Úhrada úroků z úvěru dle výpisu z běžného účtu	4 000,-	544	221
2.	Bankovní poplatky dle výpisu z běžného účtu	200,-	549	221

Odpisy dlouhodobého majetku odpisovaného, tvorba a použití rezerv a opravných položek, zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a podobné náklady se účtují v účtové skupině 55.

Tab. 3.6 - Příklady použití účtové skupiny 55

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku	3 000,-	551	08x
2.	Vyúčtování zůstatkové ceny DHM z důvodu prodeje	94 000,-	552	08x

Použití účtových skupin 56 a 57 je pro společenství vlastníků nejméně časté. Tyto účtové skupiny se obecně nejčastěji používají pro snížení nákladů v provozní oblasti z důvodu vytvoření zásob nebo dlouhodobého majetku vlastní činností. Společenství vlastníků tuto skupinu může použít také, ale pravděpodobně pouze v případě že: „zabezpečuje vnitropodnikovými službami plnění spojené s užíváním bytů na základě dohod o pracovní činnosti či dohod o provedení práce“, jak uvádí Nepelchová (2016, s. 75). Obdobně málo využívanou účtovou skupinou je skupina 58, kterou společenství vlastníků používá na proučtování poskytnutých členských příspěvků do jiných organizací.

Poslední účtovou skupinou pro náklady je účtová skupina 59, která je určena pro zaúčtování daně z příjmů v případě, že společenství vlastníků vznikne daňová povinnost. Kromě předpisu daně z příjmů se zde také zaúčtují případné doměrky nebo vrácení daně za minulá období.

Tab. 3.7 - Příklad použití účtové skupiny 59

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Předpis daně z příjmů (19 %)	190,-	591	341

3.5.1 Mzdové náklady

Ze všech nákladů, které na správu domu společenství vlastníků vykazuje, si více přiblížíme mzdové náklady, které jsou velmi časté a společenství vlastníků si často pro účtování mzdových nákladů vytváří také analytické účty. Společenství vlastníků u těchto nákladů volí analytické účty zejména proto, aby rozlišili odměny členům statutárního a jiných orgánů a mzdy vyplácené na základě dohod. Existují dva typy dohod, které se dají v pracovněprávních vztazích uzavřít a těmi jsou: dohoda o provedení práce a dohoda o pracovní činnosti. Obě tyto dohody může společenství vlastníků uzavřít jak se svými členy (dále jen členy) tak také s jinými osobami (dále jen nečleny). Kromě dohody může společenství vlastníků uzavřít ať už se členy nebo nečleny klasickou pracovní smlouvu, to je však nejméně časté.

Dohody o provedení práce upravuje § 75 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce. Na základě této dohody nesmí zaměstnanec u jednoho zaměstnavatele překročit v rámci jednoho roku 300 odpracovaných hodin. Výše odměny plynoucí z této dohody není omezena maximální částkou, ale musí být dodržena minimální mzda. Zaměstnavatel (v našem případě společenství vlastníků) musí ze mzdy vyplývající z dohody odvést za zaměstnance srážkovou daň ve výši 15 %, v případě, že zaměstnanec nepodepsal prohlášení k dani. Jestliže zaměstnanec podepsal prohlášení k dani, odvádí zaměstnavatel za zaměstnance daň zálohovou taktéž ve výši 15 % a překročí-li zúčtovaná celková mzda 10 000 Kč, odvádí se kromě zálohové daně (tentokrát počítané z tzv. superhrubé mzdy) také zákonné sociální pojištění v celkové výši 31,5 % (kdy 25 % platí zaměstnavatel a 6,5 % platí zaměstnanec) ze zúčtované celkové mzdy (neboli hrubé mzdy) a zákonné zdravotní pojištění v celkové výši 13,5 % (kdy 9 % platí zaměstnavatel a 4,5 % platí zaměstnanec) z hrubé mzdy. Superhrubá mzda se rovná hrubé mzdě navýšené o 9 % (tj. zdravotní pojištění, které za zaměstnance platí zaměstnavatel) a o 25 %

(tj. sociální pojištění, které za zaměstnance platí zaměstnavatel). Zaměstnanci je nakonec vyplacena tzv. čistá mzda, která se rovná hrubé mzdě snížené o 15 % daň, o 4,5 % na zdravotní pojištění a o 6,5 % na sociální pojištění.

Dohody o pracovní činnosti upravuje § 76 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce. Tento typ dohody uzavírá společenství vlastníků tehdy, jestliže nelze uzavřít dohodu o provedení práce. Může však raději zvolit dohodu o pracovní činnosti, přestože se dohoda o provedení práce dá uzavřít také. Na základě této dohody sice zaměstnanec v rámci jednoho roku může překročit 300 odpracovaných hodin u jednoho zaměstnavatele, ale nesmí vykonávat práci ve větším rozsahu než je polovina stanovené týdenní pracovní doby (tj. v průměru může za týden odpracovat max. 20 hodin). U odměny plynoucí z dohody o pracovní činnosti musí být stejně jako u dohody o provedení práce dodržena zákonná ustanovení o minimální mzdě. Odvody ze mzdy plynoucí z dohody o pracovní činnosti jsou stejné jako v případě dohody o provedení práce. Zaměstnavatel opět musí odvést zálohovou daň (zde nelze odvést daň srážkovou), zákonné sociální a zdravotní pojištění. Princip a výše jednotlivých odvodů je shodná s odvody u dohody o provedení práce. Není zde však rozhodující, zda zaměstnanci byla vyměřena hrubá mzda vyšší nebo nižší než 10 000 Kč, ale jestliže zaměstnanci byla vyměřena hrubá mzda nižší než 2 500 Kč, neodvádí se zákonné sociální pojištění ani za zaměstnavatele ani za zaměstnance. Zálohová daň ve výši 15 % a zákonné zdravotní pojištění v celkové výši 13,5 % se musí odvést vždy, bez ohledu na výši hrubé mzdy.

Odměny za činnost v orgánech společenství vlastníků se vyskytují velmi často. Nejčastěji jsou se členy orgánů uzavírány smlouvy o výkonu funkce, na jejichž základě jsou odměny vypláceny. Stejně jako u mezd vyplácených na základě dohod i odměny členů orgánů společenství vlastníků podléhají odvodům. Obecně se dá říct, že je to zde s odvody shodné jako s odvody v případě dohody o pracovní činnosti. Opět zde platí, že daň může být pouze zálohová, odvádí se zákonné sociální a zdravotní pojištění a v případě, že je odměna člena statutárního orgánu nižší než 2 500 Kč, neodvádí se zákonné sociální pojištění. I výše pojištění je stejná: u sociálního pojištění se celkově odvádí 31,5 % z celkové výše odměny (25 % platí společenství vlastníků a 6,5 % je strženo funkcionáři) a u zdravotního pojištění se celkově odvádí 13,5 % (9 % platí společenství vlastníků a 4,5 % je strženo

funkcionáři). Všechny účetní případy, které souvisejí s vyplácením mezd a odměn, jsou uvedeny v souvislém příkladu, viz podkapitola 3.9 (tab. 3.13).

3.6 Výnosy společenství vlastníků

V účtové třídě 6 – Výnosy se účtuje o zdrojích, které společenství vlastníků získává na úhradu svých nákladů od jednotlivých vlastníků jednotek (neboli svých členů). Účast na vytváření těchto zdrojů je pro členy společenství vlastníků povinná již ze zákona (§ 1180 NOZ), ale je také uvedena ve stanovách. Účtová třída je rozčleněna na 5 účtových skupin, které musí každá účetní jednotka, jejichž hlavním předmětem činnosti není podnikání, dodržovat na základě vyhlášky č. 504/2002 Sb. Účtovými skupinami 6. účtové třídy jsou:

- 60 – Tržby za vlastní výkony a za zboží,
- 64 – Ostatní výnosy,
- 65 – Tržby z prodeje majetku,
- 68 – Přijaté příspěvky a
- 69 – Provozní dotace.

Pro účtování v rámci těchto účtových skupin si společenství vlastníků nejčastěji vytváří syntetické účty, výjimečně také analytické účty. Účtová skupina 60 se pro účely společenství vlastníků využívá velice zřídka. Lze ji například použít v případě, že společenství vlastníků umožňuje i jiným osobám využívat prádelnu, která je součástí společných prostor.

Tab. 3.8 - Příklad použití účtové skupiny 60

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Tržby z prádelny v hotovosti	7 500	211	602

Oproti účtové skupině 60 je účtová skupina 64 využívána mnohem častěji, pravděpodobně nejčastěji. Tuto účtovou skupinu využívá společenství vlastníků zejména pro zúčtování příspěvků na náklady vlastní správní činnosti, ale také pro účtování úroků z prodlení, úroků z bankovního účtu, pohledávek a nároků na náhradu škody.

Příspěvek vlastníků jednotek na náklady vlastní správní činnosti musí v celkovém souhrnu odpovídat konkrétním finančním potřebám společenství vlastníků, a tudíž nelze podcenit význam rozpočtu jak na aktuální účetní období tak

také do budoucna (Nepleichová, 2016). Na základě správních činností vykonávaných společenstvím vlastníků se doporučuje rozdělit příspěvek na vlastní správní činnost na dvě části: příspěvek na menší výdaje v daném účetním období (přijatá provozní záloha) a příspěvek na financování technického zhodnocení a oprav společných částí domu (přijatá dlouhodobá záloha). V praxi je účtování příspěvku na správu jako zálohy velmi výhodné. Je však nutné nezapomenout zúčtovat provozní zálohu nejpozději k rozvahovému dni do výnosů. Rozvahový den je den, ke kterému se uzavírají účetní knihy a sestavuje účetní závěrka (obvykle 31.12.). Tvorba a způsob vyúčtování záloh musí být uveden ve stanovách společenství vlastníků.

Tab. 3.9 - Příklady použití účtové skupiny 64

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Předpis úroků z prodlení (pohledávka za vlastníky z důvodu nesplacení pravidelného příspěvku)	30	315	641
2.	Připsané úroky z vedení bankovního účtu po zdanění dle výpisu z běžného bankovního účtu	50	221	644
3.	Použití dlouhodobé zálohy na opravu	90 000	955	649

Další méně často využívanou účtovou skupinou je účtová skupina 65, která slouží k účtování o výnosech z prodeje dlouhodobého majetku jak hmotného tak i nehmotného, který společenství vlastníků zakoupilo k účelům správy domu a pozemku.

Tab. 3.10 - Příklad použití účtové skupiny 65

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku dle výpisu z běžného účtu	94 000	221	652

Do účtové skupiny 68 se účtují přijaté příspěvky na provozní činnost od jiných účetních jednotek. Lze zde zmínit příklad, který ve své publikaci uvádí Nepleichová (2016, s. 77): „do této účtové skupiny zaúčtuje společenství vlastníků např. úhradu pohledávky za správu domu a pozemku od právnické osoby, která je členem společenství vlastníků“.

Tab. 3.11 - Příklad použití účtové skupiny 68

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Přijaté dary na správu domu a pozemku dle výpisu z běžného účtu	15 000	221	682

Poslední účtovou skupinou v účtové třídě 6 je skupina 69, která se využívá pro zaúčtování předpisu nároku na dotaci, jestliže je tento nárok nezpochybnitelný. V případě, že je nutné dotaci vrátit, zaúčtuje se její vrácení na vrub stejného syntetického účtu.

Tab. 3.12 - Příklad použití účtové skupiny 69

Č.	Účetní případy	Kč	MD	D
1.	Předpis nároku na provozní dotaci	50 000	346	691

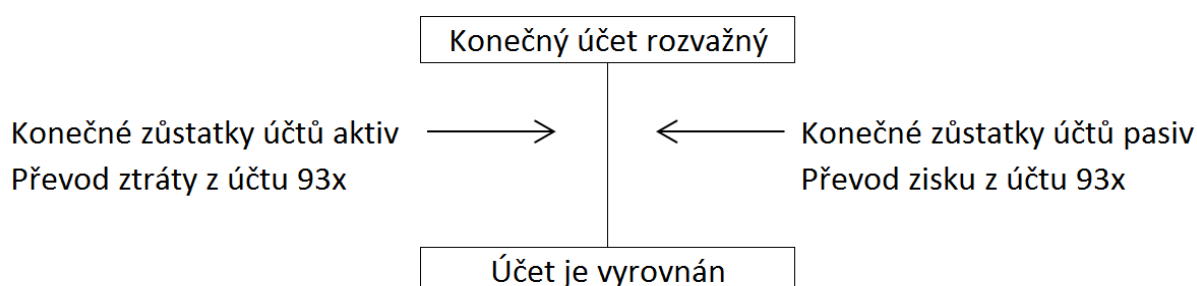
3.7 Účetní operace na konci účetního období

V závěru běžného účetního období, které je většinou shodné s kalendářním rokem, je potřeba udělat několik důležitých kroků před samotným sestavením účetní závěrky. Před uzavřením účetních knih k rozvahovému dni běžného účetního období je zapotřebí, aby účetní jednotka měla zaúčtovány všechny účetní případy spadající do daného účetního období ve věcné a časové souvislosti a aby vypočítala a zaúčtovala do nákladů částku daňové povinnosti resp. částku daně z příjmů. Správnost údajů v účetnictví, včetně správnosti vykazování výsledku hospodaření, je nutno ověřit provedením inventarizace, která slouží ke zjištění skutečného stavu majetku a závazků. Povinnost inventarizace majetku a závazků stanovuje účetním jednotkám zákon o účetnictví (§ 29-30 ZÚ). Dále také zákon o účetnictví v § 8 říká, že: „*účetnictví je průkazné, jestliže účetní jednotka provedla inventarizaci*“. Ve většině případů však z praktického hlediska není inventarizace u společenství vlastníků příliš složitá a rozsáhlá. Ale i přesto je nutné v rámci inventarizace provést fyzickou inventuru pokladny, dokladů a ostatního majetku. Abychom mohli provést daňovou analýzu a stanovit výši daňové povinnosti, je nezbytné ověřit, zda byly zaúčtovány tyto případy:

- úhrady nákladů na opravy z dlouhodobé zálohy,
- odpisy majetku společenství vlastníků,
- časové rozlišení nákladů a výnosů,
- dohadné položky,
- inventarizační rozdíly,
- vyúčtování a vypořádání provozních záloh odpovědných osob a
- doporučeně také vypořádání peněz na cestě. (Neplechová, 2016)

Jakmile jsou tedy všechny tyto případy zaúčtovány a stanoví se daňová povinnost, jejíž předpis se následně zaúčtuje (591/341), může účetní jednotka uzavřít účetní knihy. Pro uzavření účtů využívá společenství vlastníků účtovou skupinu 96 – Závěrkové účty a účtovou skupinu 93 – Výsledek hospodaření. V rámci těchto skupin si účetní jednotka může vytvořit syntetické účty např. takto: 961 – Počáteční účet rozvažný, 962 – Konečný účet rozvažný, 933 – Účet výsledku hospodaření. Konkrétní postup uzavírání účetních knih je uveden v Českém účetním standardu č. 402. Uzavření účtů nákladů a výnosů (tzv. výsledkových účtů) představuje převedení konečných stavů jednotlivých účtů na příslušný účet účtové skupiny 93. Konečné stavy nákladových účtů se zaúčtují na vrub příslušného účtu účtové skupiny 93 a konečné stavy výnosových účtů se zaúčtují ve prospěch tohoto účtu. Uzavření účtů aktiv a pasiv (tzv. rozvahových účtů) představuje převedení zůstatků jednotlivých účtů na Konečný účet rozvažný. Konečný zůstatek účtů aktiv se zaúčtují na vrub Konečného účtu rozvažného a konečný zůstatek účtů pasiv se zaúčtuje ve prospěch tohoto účtu. Zůstatek na příslušném účtu v rámci účtové skupiny 93 představuje výsledek hospodaření společenství vlastníků za dané účetní období. V případě zisku se výsledek hospodaření zaúčtuje také ve prospěch konečného účtu rozvažného a v případě ztráty se výsledek hospodaření zaúčtuje na vrub konečného účtu rozvažného. Jakmile je na konečném účtu rozvažném započítán i výsledek hospodaření, je tento účet vyrovnan a levá strana (MD) se rovná pravé straně (D).

Obr. 3.1 - Schéma uzavírání účtů



Výsledek hospodaření se předkládá ke schválení shromáždění vlastníků, stejně jako celá účetní závěrka. Účetní závěrka se skládá ze tří spolu souvisejících účetních výkazů:

- rozvaha,
- výkaz zisku a ztráty,
- příloha.

Rozvaha je účetní záznam o přehledu majetku účetní jednotky a jeho zdrojích krytí. Výkaz zisku a ztráty je účetní záznam o přehledu nákladů a výnosů účetní jednotky. *„Příloha účetní závěrky je třetí povinnou součástí účetní závěrky. Jejím účelem je doplnit, popř. objasnit informace z rozvahy a výkazu zisku a ztráty a informovat uživatele o použitých účetních metodách, případně o dalších významných údajích, které jsou důležité pro posouzení finanční situace a výsledku hospodaření účetní jednotky“*, jak uvádí Nepelchová (2016, s. 68). Přesné uspořádání a obsah jednotlivých položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty upravuje v přílohách č. 1 a č. 2 vyhláška č. 504/2002 Sb. Pokud je účetní jednotka oprávněna vést účetnictví ve zkráceném rozsahu, sestavuje také účetní závěrku ve zkráceném rozsahu. *„Rozvaha ve zkráceném rozsahu zahrnuje pouze položky označené velkými písmeny latinské abecedy a římskými číslicemi podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 504/2002 Sb. a výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu taktéž zahrnuje pouze položky označené velkými písmeny latinské abecedy a římskými číslicemi podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 504/2002 Sb.“* (§ 3a vyhlášky č. 504/2002 Sb.)

Společenství vlastníků má povinnost zveřejnit účetní závěrku uložení účetní závěrky ve Sbírce listin příslušného rejstříkového soudu (musí ji zveřejnit v rejstříku společenství vlastníků). Tato povinnost je dána § 21a zákona o účetnictví a § 66 odst. c) zákona o veřejných rejstřících. § 21a zákona o účetnictví ukládá povinnost účetním jednotkám zveřejnit účetní závěrku do 30 dnů ode dne splnění podmínek, které jsou uvedeny v odst. 2 tohoto ustanovení, nejpozději však do 12 měsíců od rozvahového dne účetní závěrky bez ohledu na splnění uvedených podmínek.

3.8 Daně a společenství vlastníků

Daňová problematika společenství vlastníků není tak obsáhlá jako účetní problematika. Z povahy činnosti společenství vlastníků vyplývá, že se společenství vlastníků nejčastěji registruje jako poplatník daně z příjmů právnických osob, plátce daně ze závislé činnosti nebo daně z přidané hodnoty. K dani z příjmů právnických osob se společenství vlastníků nemusí registrovat hned při vzniku. Ale musí se registrovat nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy začne provozovat činnost, která je předmětem této daně (§ 39a ZDP). Nepelchová (2016, s. 88) říká, že: *„Dle § 39b ZDP je společenství vlastníků povinno se zaregistrovat jako plátce daně, a to nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost vykonávat zákonem stanovené úkony plátce daně (tj. zejména začne vyplácet mzdy zaměstnancům nebo*

odměny funkcionářům).“ Registraci k dani nemusí společenství vlastníků provádět elektronicky, ale stačí, když vyplní předepsaný formulář vydaný ministerstvem financí ČR, který je k dispozici na finančních úřadech.

Problematika daně z příjmů právnických osob u společenství vlastníků je sice o něco jednodušší, než u bytových družstev, ale obsahuje několik specifik, díky kterým je třeba si tuto problematiku trochu přiblížit. Společenství vlastníků není považováno za veřejně prospěšného poplatníka (viz § 17a odst. 2 písm. e) ZDP), ale nepodléhá ani stejnému zdanění jako „klasičtí“ podnikatelé. Je třeba brát v úvahu zejména tato ustanovení zákona o daních z příjmů:

- § 18 odst. 2 písm. f) – předmětem daně společenství vlastníků nejsou příjmy z dotací, příspěvků na správu domu a pozemku a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor;
- § 25 odst. 1 písm. i) – za výdaje (náklady) vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů pro daňové účely nelze uznat zejména výdaje (náklady) vynaložené na příjmy, které nejsou předmětem daně, na příjmy od daně osvobozené nebo nezahrnované do základu daně;
- § 36 odst. 9 písm. b) – zvláštní sazby daně (dále jen srážková daň) ve výši 19 % podléhají úrokové příjmy z účtu u společenství vlastníků jednotek;
- § 38mb písm. b) – společenství vlastníků nemusí podat daňové přiznání, pokud má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, příjmy od daně osvobozené nebo příjmy podléhající srážkové dani;
- § 38mc – společenství vlastníků, kterému nevznikla ve zdaňovacím období daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob, nemusí tuto skutečnost sdělit správci daně.

Dalším specifikem je, že některé příjmy, které obdrží společenství vlastníků, nejsou opravdovým příjmem společenství vlastníků, ale ze zákona (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) tyto příjmy přísluší jednotlivým vlastníkům jednotek. Mezi tyto „výjimkové“ příjmy patří:

- nájemné z pronájmu společných částí domu,
- úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a

- příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Příjmy, které nejsou faktickými příjmy společenství vlastníků, ale jsou předmětem daně jednotlivých vlastníků, musí tito vlastníci jednotek zdaňovat sami a to i přesto, že nemusí být vlastníkům vypláceny, ale mohou být ponechány společenství vlastníků jako „mimořádná“ záloha na správu domu. O tom, jak bude s těmito příjmy nakládáno, rozhoduje shromáždění vlastníků.

Z charakteristiky předmětu daně pro daň z přidané hodnoty uvedené v § 2 zákona o dani z přidané hodnoty vyplývá, že téměř veškerá činnost společenství vlastníků nepodléhá zdanění daní z přidané hodnoty. Dani z přidané hodnoty podléhá zřejmě pouze nakládání se společnými částmi domu ve vztahu k nečlenům daného společenství. Mezi tyto činnosti patří např. pronájem společných částí domu nečlenům nebo provozování domovní kotelny, která dodává teplo nejen členům ale také nečlenům. V těchto případech se zcela určitě jedná o ekonomickou činnost poskytovanou za úplatu, ale otázkou je, kdo tuto činnost reálně uskutečňuje. Názory na problematiku DPH u společenství vlastníků se různí. Někteří jsou toho názoru, že společenství vlastníků nemůže zřejmě nikdy být osobou povinnou k DPH, a jiní zase tvrdí, že společenství vlastníků podléhat DPH může. (Nepelchová, 2016)

Ve zcela výjimečných případech může být společenství vlastníků poplatníkem daně z nemovitých věcí a to tehdy, vlastní-li nějaké nemovité věci pro účely správy domu. Jestliže dojde k tomu, že společenství vlastníků musí zdanit nemovitou věc, postupuje naprosto stejně jako kterýkoli jiný daňový subjekt. Daň z nemovitostí jednotlivých bytů jsou povinni odvádět jednotliví vlastníci bytů.

3.9 Souvislý příklad účetních případů typických pro společenství vlastníků

Pro konkrétní představu toho, o čem společenství vlastníků nejčastěji účtuje a jaké syntetické případně i analytické účty k účtování využívá, si zde uvedeme komplexní příklad účetních případů typických pro společenství vlastníků. Použití konkrétních účtů vychází z účtové osnovy dle přílohy č. 1.

Tab. 3.13 - Souvislý příklad účetních případů

Č.	Účetní případy	Částka v Kč	MD	D
1.	INT – Předpis krátkodobé zálohy na provozní činnost a energie	101 744,-	311	324
2.	INT – Předpis dlouhodobé zálohy na opravy	34 929,-	311	955
3.	BAN – Přijatá úhrada krátkodobé zálohy	81 744,-	221	311
4.	BAN – Přijatá úhrada dlouhodobé zálohy	24 929,-	221	311
5.	FP – Faktura za energie (záloha) – Proučtování do výnosů	31 200,-	502 324	321 649
6.	FP – Faktura za úklid – Proučtování do výnosů	5 000,-	518 324	321 649
7.	FP – Faktura za vedení účetnictví – Proučtování do výnosů	10 800,-	518 324	321 649
8.	FP – Faktura za servis a údržbu výtahu – Proučtování do výnosů	1 072,-	511 324	321 649
9.	FP – Faktura za opravu střechy – Použití dlouhodobé zálohy na opravu střechy	60 500,-	511 955	321 649
10.	FP – Faktury za zateplení fasády (financováno z bankovního úvěru)	450 000,-	511 315	321 649
11.	VBÚ – Úhrada všech faktur z bankovního úvěru	450 000,-	321	951
12.	INT – Předpis příspěvku na úhradu splátky z dlouhodobého úvěru v daném roce vlastníkům	50 000,-	311	315
13.	INT – Předpis příspěvku na úhradu úroků z dlouhodobého úvěru v daném roce vlastníkům	1 000,-	311	324
14.	BAN – Přijatá úhrada příspěvku na úhradu splátky dlouhodobého úvěru včetně úroků	51 000,-	221	311
15.	BAN, VBÚ – Úhrada splátky úvěru	50 000,-	951	221
16.	BAN – Úhrada úroků z úvěrů – Proučtování do výnosů	1 000,-	544 324	221 649
17.	INT – Předpis nároku na dotaci na výměnu oken	300 000,-	378	346
18.	BAN – Příjem dotace na běžný účet	300 000,-	221	378
19.	FP – Faktura za výměnu oken	420 000,-	511	321
20.	BAN – Úhrada faktury za výměnu oken – Použití dotace – Použití dlouhodobé zálohy	420 000,- 300 000,- 120 000,-	321 346 955	221 649 649
21.	INT – Předpis odměn třem členům statutárního orgánu – Použití krátkodobé zálohy	15 000,-	521.1 324	331.1 649
22.	INT – Záonné sociální pojištění z odměn (6,5 %) za funkcionáře	975,-	331.1	336.1
23.	INT – Záonné zdravotní pojištění z odměn (4,5 %) za funkcionáře	675,-	331.1	336.2

24.	INT – Zákoné sociální pojištění z odměn (25 %) za zaměstnavatele	3 750,-	524	336.1
25.	INT – Zákoné zdravotní pojištění z odměn (9 %) za zaměstnavatele	1 350,-	524	336.2
26.	INT – Předpis daně z příjmů fyzických osob (15% zálohová daň u funkcionářů)	3 015,-	331.1	342
27.	INT – Předpis mzdy na základě dohody o provedení práce – Použití krátkodobé zálohy	20 000,-	521.2 324	331.2 649
28.	INT – Zákoné sociální pojištění ze mzdy (6,5 %) za zaměstnance	1 300,-	331.2	336.1
29.	INT – Zákoné zdravotní pojištění ze mzdy (4,5 %) za zaměstnance	900,-	331.2	336.2
30.	INT – Zákoné sociální pojištění ze mzdy (25 %) za zaměstnavatele	5 000,-	524	336.1
31.	INT – Zákoné zdravotní pojištění ze mzdy (9 %) za zaměstnavatele	1 800,-	524	336.2
32.	INT – Předpis daně z příjmů fyzických osob (15% daň u zaměstnance)	4 020,-	331.2	342
33.	INT – Použití krátkodobé zálohy na mzdové náklady (účetní případy č. 24, 25, 30 a 31)	11 900,-	324	649
34.	BAN – Výplata čisté mzdy zaměstnancům	13 780,-	331.2	221
35.	BAN – Výplata odměn funkcionářům	10 335,-	331.1	221
36.	BAN – Úhrada sociálního pojištění	11 025,-	336.1	221
37.	BAN – Úhrada zdravotního pojištění	4 725,-	336.2	221
38.	BAN – Úhrada daně z příjmů fyzických osob	7 035,-	342	221
39.	FV – Tržby za pronájem nebytových prostor	3 000,-	311	602
40.	INT – Pokuty a penále z nezaplacených příspěvků	2 077,-	378	641
41.	INT – Předpis daně z příjmů právnické osoby	380,-	591	341
42.	BAN – Úhrada daně z příjmů právnické osoby	380,-	341	221

Výpočet výsledku hospodaření a daně:

$$\text{Výnosy celkem} = 60\,500 + 450\,000 + 1\,000 + 420\,000 + 15\,000 + 11\,900 + 2\,077 = 960\,477 \text{ Kč}$$

$$\text{Náklady celkem} = 60\,500 + 450\,000 + 1\,000 + 420\,000 + 15\,000 + 11\,900 = 948\,577 \text{ Kč}$$

$$\text{Výsledek hospodaření} = \text{Výnosy celkem} - \text{Náklady celkem}$$

$$\text{Výsledek hospodaření} = 960\,477 - 948\,577 = 2\,077 \text{ Kč}$$

$$\text{Základ daně} = 2\,077 \div 2\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{Daň} = 2\,000 * 0,19 = 380 \text{ Kč}$$

V tomto případě vznikla společenství vlastníků daňová povinnost ve výši 380 Kč. Účet 602 z účetního případu číslo 39 v daném případě nebude spadat do výsledku hospodaření daného společenství vlastníků, neboť se jedná o vedlejší příjem, který ze zákona náleží jednotlivým vlastníkům společenství vlastníků a je následně dle podílové účasti jednotlivých vlastníků těmto vlastníkům vyplacen. Na shromáždění vlastníků si však vlastníci (členové společenství vlastníků) mohou odsouhlasit, že tento příjem chtějí převést do dlouhodobé zálohy společenství vlastníků. K tomuto rozhodnutí je nutné, aby souhlasili všichni členové společenství vlastníků, v jiném případě musí být příjem vyplacen. Je-li odsouhlaseno, že se příjem převede do dlouhodobé zálohy společenství vlastníků, účtuje se obdobně jako u příspěvku jednotlivých členů společenství vlastníků.

4 Vedení účetnictví pro společenství vlastníků

Z praktického hlediska vedení účetnictví byla vybrána obchodní korporace Stavební bytové družstvo Poruba, která se mimo jiné zabývá také poskytováním služeb pro společenství vlastníků, jejímž obsahem je vedení účetnictví a doprovodné služby. Stavební bytové družstvo Poruba (dále jen SBD Poruba) vzniklo v roce 1980 postupnou integrací jednotlivých stavebních bytových družstev. Vzhledem k tomu, že se jedná o bytové družstvo, tak hlavní činností této obchodní korporace je zajišťování bytových potřeb svých členů. Díky možnosti převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví se bytové družstvo může stát členem společenství vlastníků bytových jednotek. A zejména pro tato společenství vlastníků, kde je SBD Poruba členem, poskytuje SBD Poruba služby ve formě vedení účetnictví. S každým společenstvím vlastníků, pro které má vykonávat služby, musí SBD Poruba uzavřít tzv. mandátní smlouvu, která obsahuje mimo jiné výčet všech služeb, které pro dané společenství vlastníků bude SBD Poruba vykonávat. Mezi tyto služby nejčastěji patří zejména:

- vedení podvojného účetnictví,
- závěrkové práce,
- vystavování nových předpisů příspěvků členům společenství vlastníků,
- evidence pohledávek a závazků,
- vyúčtování zálohových služeb,
- archivace všech účetních dokladů včetně uzávěrkových výkazů,
- vedení provozní a technické dokumentace domu včetně archivace,
- zajišťování dodávek energií dle uzavřených smluv,
- zajištění pravidelných oprav a údržby v domě,
- právní poradenství a další.

Při vedení účetnictví se SBD Poruba řídí vnitřní směrnici pro vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek (viz. Příloha č. 2). V dané směrnici ovšem není uvedeno značení jednotlivých účetních dokladů. Jak značit jednotlivé účetní doklady vychází z jiné vnitřní směrnice Stavebního bytového družstva Poruba – vedení účetnictví. Účetní data jsou zpracovávána v elektronické podobě pomocí komplexního podnikového informačního systému WAM S/3 firmy MIKROS, a.s. Brno. Na základě směrné účtové osnovy, která vychází z vyhlášky č. 504/2002 Sb., si SBD Poruba sestavilo účtový rozvrh, který je přizpůsoben potřebám účetní jednotky a

na jehož základě SBD Poruba účtuje (viz Příloha č. 3). V roce 2016 SBD Poruba ještě účetně nerozlišovalo krátkodobou zálohu na provozní činnost společenství vlastníků a dlouhodobou zálohu na opravy a technické zhodnocení, ale veškeré příspěvky členů společenství vlastníků a jejich čerpání na náklady spojené se správou domu bylo účtováno pomocí dlouhodobé zálohy. Členění záloh na krátkodobou a dlouhodobou začalo SBD Poruba používat až v roce 2017.

4.1 Charakteristika vybraných společenství vlastníků

Pro přiblížení vedení účetnictví v praxi bylo vybráno několik konkrétních společenství vlastníků, která se od sebe navzájem liší v určitých hlediscích. Jednotlivá společenství vlastníků jsou posuzována z hlediska velikosti společenství vlastníků (počtu bytových jednotek a počtu různých vlastníků), vlastnictví nebytových prostor, uzavření úvěrů, poskytování služeb třetím osobám, výskytu dlužníků, počtu zaměstnanců, výše vyplacených odměn funkcionářům a další. Některé účetní případy jsou zobrazeny na konkrétních příkladech. Všechny částky uvedené v jednotlivých příkladech jsou součtem za jednotlivé měsíce daného kalendářního roku, který je roven účetnímu období dané účetní jednotky.

4.1.1 Společenství vlastníků pro dům Jiřinková 1614/5

Prvním vybraným subjektem je Společenství vlastníků pro dům Jiřinková 1614/5, které vzniklo dne 19. června 2009 se sídlem Ostrava – Poruba, Jiřinková 1614/5, PSČ 708 00. Dne 8. prosince 2016 si shromáždění vlastníků tohoto společenství vlastníků schválilo nové stanovy. Společenství vlastníků pro dům Jiřinková 1614/5 se skládá ze 48 bytových jednotek, ale jen 47 různých vlastníků neboli členů společenství vlastníků. Dané společenství vlastníků nemá žádný nebytový prostor. Dne 24. dubna 2013 byl Společenství vlastníků pro dům Jiřinková 1614/5 schválen úvěr na financování revitalizace a zateplení domu v celkové výši 1 750 000 Kč. Na základě schváleného úvěru byl vytvořen specifický bankovní účet, ze kterého mohlo společenství vlastníků čerpat peněžní prostředky pouze na dané účely. Celou částku 1 750 000 Kč společenství vlastníků vyčerpalo již v roce 2013 a v roce 2016 splatilo za každý měsíc pravidelnou anuitní splátku úvěru ve výši 40 800,75 Kč, která kromě úroků zahrnuje i pravidelný poplatek za realizaci úvěru ve výši 250 Kč za měsíc. Celkově v roce 2016 bylo zaplaceno 489 609 Kč. Dané společenství vlastníků vybírá na jednotlivé splátky úvěru včetně úroků a poplatků od svých členů pravidelný příspěvek. O daném úvěru bylo účtováno takto:

Tab. 4.1 - Účtování o přijatém úvěru

Č.	Účetní případy	Částka v Kč	MD	D
1.	FP – Faktury za revitalizaci a zateplení domu hrazené z dlouhodobého úvěru	1 750 000	511320 378320	321300 648300
2.	VBÚ – Úhrada všech faktur bankou	1 750 000	321300	951300
3.	INT – Předpis příspěvku na splátky dl. úvěru včetně úroků a poplatků za rok 2016	489 609	311380	378320
4.	BAN – Přijatá úhrada příspěvku dle předchozího předpisu za rok 2016	489 609	221300	311380
5.	VBÚ – Splátka přijatého dlouhodobého úvěru bance za rok 2016	325 147	951300	261300
6.	VBÚ – Úroky z úvěru za rok 2016 INT – Proúčtování do výnosů	161 462	544300 378320	951300 648300
7.	VBÚ – Poplatky za realizaci úvěru za rok 2016 INT – Proúčtování do výnosů	3 000	549304 378320	951300 648300
8.	BAN – Úhrada splátky úvěru za rok 2016	325 147	261300	221300
9.	BAN – Úhrada úroků a poplatků z úvěru za rok 2016	164 462	951300	221300

Společenství vlastníků pro dům Jiřinková 1614/5 nemělo v roce 2016 žádné stálé zaměstnance, avšak vyplácelo odměny třem funkcionářům. Celkem činily všechny odměny všech funkcionářů 30 528 Kč za rok. Za všechny funkcionáře bylo odvedeno zákonné zdravotní pojištění v celkové výši 13,5 % a zálohová daň ve výši 15 %. Vzhledem k tomu, že v jednotlivých měsících nepřekročila žádná z odměn výši 2 499 Kč, nemuselo být odvedeno z těchto odměn zákonné sociální pojištění. Na veškeré odměny vybírá společenství vlastníků od svých členů pravidelný příspěvek. O odměnách funkcionářů se v roce 2016 účtovalo takto:

Tab. 4.2 - Účtování o vyplácení odměn funkcionářům

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	INT – Předpis příspěvku na odměny funkcionářů	30 528	311380	955302
2.	BAN – Přijatá úhrada příspěvku dle předchozího předpisu	30 528	221300	311380
3.	PAM – Předpis odměn funkcionářů – Použití dlouhodobé zálohy na dané odměny	30 528	521313 955302	331310 648300
4.	PAM – Zákonné zdravotní pojištění z odměn funkcionářů (4,5 %) za funkcionáře	1 374	331310	336311
5.	PAM – Zákonné zdravotní pojištění z odměn funkcionářů (9 %) za společenství vlastníků	1 748	524313 955302	336301 648300
6.	PAM – Předpis zálohové daně z odměn funkcionářů	4 842	331310	342300
7.	BAN – Výplata odměn funkcionářům	24 312	331310	221300

V roce 2016 dané společenství vlastníků nevykázalo žádný výsledek hospodaření (neboli výsledek hospodaření byl roven 0), a tudíž nemuselo být podáno daňové přiznání za rok 2016 na finanční úřad. Dalším specifikem tohoto společenství vlastníků je, že veškeré své finanční prostředky má pouze na bankovních účtech nikoli fyzicky v pokladně.

4.1.2 Společenství vlastníků U Parku 2867/1

Druhý vybraným subjektem je Společenství vlastníků U Parku 2867/1, které vzniklo 8. července 2009 se sídlem U Parku 2867/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava. Společenství vlastníků U Parku 2867/1 se skládá ze 72 bytových jednotek, čímž se řadí mezi větší společenství vlastníků. Počet členů (různých vlastníků) je 67, neboť SBD Poruba vlastní celkem 4 bytové jednotky a dva další vlastníci vlastní každý po dvou bytových jednotkách. Společenství vlastníků U Parku 2867/1 má nebytový prostor, který je využíván jako prodejna potravin a společenství vlastníků jej pronajímá. Každý vlastník neboli člen daného společenství vlastníků má na nebytovém prostoru svůj spoluvlastnický podíl na základě velikosti podílu na společných částech domu. Daný nebytový prostor má svůj samostatný vchod a je samostatně veden v katastru nemovitostí. Daň z nemovitosti za daný nebytový prostor odvádí každý vlastník samostatně na základě jeho spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru. Daň z nemovitosti za nebytový prostor každý vlastník odvádí spolu s daní z nemovitosti za jeho bytovou jednotku. Příjmy z pronájmu nebytového prostoru ze zákona náleží jednotlivým vlastníkům a každý rok na shromáždění vlastníků hlasují všichni vlastníci o tom, zda jim budou dané příjmy vyplaceny nebo se převedou do dlouhodobé zálohy jako jejich příspěvek. V roce 2017 si členové společenství vlastníků na shromáždění vlastníků odsouhlasili, že příjmy z daného pronájmu budou vloženy do dlouhodobé zálohy jako jejich příspěvek. O pronájmu nebytového prostoru bylo v roce 2016 účtováno takto:

Tab. 4.3 - Účtování o nebytovém prostoru

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	POH – Předpis nájmu za nebytový prostor	110 992	311330	379340
2.	BAN – Přijatá úhrada nájmu za nebytový prostor	110 992	221300	311330
3.	INT – Rozpad tržeb z pronájmu dle spoluvlastnických podílů	110 992	379340	325320
4.	INT – Převedení tržeb z pronájmu do dlouhodobé zálohy	110 992	325320	955302

Daný postup účtování vychází především z předpokladu, že příjmy z pronájmu nenáleží společenství vlastníků, ale jednotlivým členům, a tudíž tyto příjmy neprochází šestou účtovou třídou. Rovnou je vytvářen závazek vůči jednotlivým vlastníkům neboli členům společenství vlastníků.

Dne 16. července 2010 byl Společenství vlastníků U Parku 2867/1 schválen úvěr na financování zateplení domu a výměnu oken v celkové výši 7 550 000 Kč. Na základě schváleného úvěru byl vytvořen specifický bankovní účet, ze kterého mohlo společenství vlastníků čerpat peněžní prostředky pouze na dané účely. Celou částku 7 550 000 Kč společenství vlastníků vyčerpalo již v roce 2011 a v roce 2016 splácelo pravidelnou anuitní splátku úvěru ve výši 57 062 Kč za každý měsíc. V rámci anuitní splátky platili také poplatek za realizaci úvěru ve výši 200 Kč za měsíc. Celkem bylo v roce 2016 zaplaceno 684 744 Kč. Dané společenství vlastníků vybírá na jednotlivé splátky úvěru včetně úroků a poplatků od svých členů pravidelný příspěvek. O daném úvěru se účtovalo takto:

Tab. 4.4 - Účtování o přijatém úvěru

Č.	Účetní případy	Částka v Kč	MD	D
1.	FP – Faktury za zateplení domu a výměnu oken hrazené z dlouhodobého úvěru	7 550 000	511320 378320	321300 648300
2.	VBÚ – Úhrada všech faktur bankou	7 550 000	321300	951300
3.	INT – Předpis příspěvku na splátky dl. úvěru včetně úroků a poplatků za rok 2016	684 744	311380	378320
4.	BAN – Přijatá úhrada příspěvku dle předchozího předpisu za rok 2016	684 744	221300	311380
5.	VBÚ – Splátka dlouhodobého úvěru za rok 2016	515 987	951300	261300
6.	VBÚ – Úroky z úvěru za rok 2016 INT – Proúčtování do výnosů	166 357	544300 378320	951300 648300
7.	VBÚ – Poplatky za realizaci úvěru za rok 2016 INT – Proúčtování do výnosů	2 400	549304 378320	951300 648300
8.	BAN – Úhrada splátky úvěru za rok 2016	515 987	261300	221300
9.	BAN – Úhrada úroků a poplatků z úvěru za rok 2016	168 757	951300	221300

V rámci daného úvěru byla Společenství vlastníků U Parku 2867/1 v roce 2011 dále schválena dotace – zelená úspora v celkové výši 3 236 100 Kč. Na přípravu projektu a odborného dozoru byla schválena část dotace ve výši 136 800 Kč a po dokončení revitalizace a získání energetického štítku další část dotace ve výši 3 099 300 Kč. Část připsané dotace byla použita na dokončení oprav a revitalizace

ve výši 1 986 100 Kč a zbylá část ve výši 1 250 000 Kč zůstala součástí dlouhodobé zálohy. Aby danému společenství vlastníků mohla být tato dotace schválena, musely být splněny určité podmínky, které byly v roce 2012 opětovně kontrolovány Českomoravskou záruční bankou. V letech 2011 a 2012 bylo o připsání dotace účtováno takto:

Tab. 4.5 - Účtování o přijaté dotaci

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	BAN – Příjem části dotace na přípravu v roce 2011	136 800	221300	346300
2.	INT – Převod dotace do dlouhodobé zálohy	136 800	346300 549300	691300 955302
3.	BAN – Příjem zbylé části dotace po dokončení revitalizace v roce 2012	3 099 300	221300	346300
4.	INT – Převod dotace do dlouhodobé zálohy	3 099 300	346300 549300	691300 955302

Společenství vlastníků U Parku 2867/1 mělo v roce 2016 stálé zaměstnance na základě dohod o provedení práce, kterým pravidelně vyplácelo mzdy a z těchto mezd odvádělo pouze srážkovou daň v celkové výši 15 %, neboť žádný zaměstnanec neměl hrubou mzdu vyšší než 10 000 Kč za měsíc a tudíž nemuseli platit zákonné sociální ani zdravotní pojištění.

Také byly v roce 2016 vypláceny odměny třem funkcionářům, z nichž jeden funkcionář pobírá invalidní důchod a má podepsané prohlášení poplatníka daně z příjmů, tudíž mohly být uplatněny příslušné slevy. Jelikož dané slevy byly vyšší než 15% zálohová daň, byla výsledná daňová povinnost rovna nule. Ostatním dvěma funkcionářům byla 15% zálohová daň stržena a odvedena, jelikož si žádnou slevu na dani uplatnit nemohli. Z odměn funkcionářů bylo také odvedeno zákonné zdravotní pojištění v celkové výši 13,5 %. Vzhledem k tomu, že v jednotlivých měsících nepřekročila žádná z odměn výši 2 499 Kč, nemuselo být odvedeno z těchto odměn zákonné sociální pojištění.

Na veškeré mzdové náklady a odměny funkcionářů vybírá společenství vlastníků od svých členů pravidelný příspěvek. O vyplácení mezd zaměstnancům a odměn funkcionářům se v roce 2016 účtovalo takto:

Tab. 4.6 - Účtování o vyplácení mezd zaměstnancům a odměn funkcionářům

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	INT – Předpis příspěvku na odměny funkcionářů a mzdové náklady	114 030	311380	955302
2.	BAN – Přijatá úhrada příspěvku dle předchozího předpisu	114 030	221300	311380
3.	PAM – Předpis odměn funkcionářů – Použití dlouhodobé zálohy na dané odměny	51 840	521313 955302	331310 648300
4.	PAM – Zákonné zdravotní pojištění z odměn funkcionářů (4,5 %) za funkcionáře	2 333	331310	336311
5.	PAM – Zákonné zdravotní pojištění z odměn funkcionářů (9 %) za společenství vlastníků	4 666	524313 955302	336301 648300
6.	PAM – Předpis zálohové daně z odměn funkcionářů	5 651	331310	342300
7.	BAN – Výplata odměn funkcionářům	43 856	331310	221300
8.	PAM – Předpis mezd dle dohod o provedení práce – Použití dlouhodobé zálohy na dané mzdy	62 190	521311 955302	331300 648300
9.	PAM – Předpis srážkové daně	9 329	331300	342320
10.	BAN – Výplata čistých mezd zaměstnancům	52 861	331300	221300

Lze si všimnout, že princip účtování o mzdových nákladech u společenství vlastníků se příliš neliší od účtování o mzdových nákladech u korporací podnikajících za účelem dosahování zisku. Hlavním rysem odlišnosti je však proúčtování všech nákladů (neboli všech účetních případů, které se účtují do páté účtové třídy) také do výnosů (neboli do šesté účtové třídy). Musí být patrné, že na všechny náklady byla použita dlouhodobá záloha.

Vzhledem k tomu, že je toto společenství vlastníků velké a má hodně členů, vyskytují se mezi členy také dlužníci neboli členové, kteří neplatí dané příspěvky včas, a tudíž jim vznikají příslušné pokuty z prodlení, které představují pro společenství vlastníků výnos. Dané výnosy spadají do výsledku hospodaření účetní jednotky a účetní jednotka musí následně odvést daň z příjmů právnické osoby. O výnosech v podobě úroků z prodlení se v roce 2016 účtovalo takto:

Tab. 4.7 - Účtování o úrocích z prodlení

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	POH – Úroky z prodlení	305	378300	641300
2.	BAN – Příjem úroků z prodlení na běžný účet	305	221300	378300

Vzhledem k tomu, že celkové úroky z prodlení činily za rok 2016 pouze 305 Kč a žádné další výnosy spadající do výsledku hospodaření dané společnosti vlastníků nevykazovalo, činila celková daň z příjmů právnické osoby 0 Kč a nemusela se tedy odvádět. Avšak muselo být zpracováno a podáno na finanční úřad daňové přiznání za rok 2016.

4.1.3 Společenství vlastníků Polanka 1057/20

Třetím vybraným subjektem je Společenství vlastníků Polanka 1057/20, které vzniklo 24. června 2009 se sídlem Heleny Salichové 1057/20, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava. Společenství vlastníků Polanka 1057/20 se skládá celkem z 18 bytových jednotek a počet různých vlastníků je stejný, každý vlastník v tomto společenství vlastníků vlastní pouze jednu bytovou jednotku. Avšak čtyři vlastníci kromě bytové jednotky vlastní každý ještě garáž jako součást bytové jednotky. Plocha garáže se započítává do jejich podílu na společných částech domu, a proto platí vyšší příspěvky do dlouhodobé zálohy. Zajímavostí také je, že SBD Poruba v daném společenství vlastníků nevlastní ani jednu bytovou jednotku. Společenství vlastníků Polanka 1057/20 umožňuje pronájem reklamní plochy umístěné na fasádě domu různým firmám (neboli třetím osobám). O pronájmu reklamní plochy se účtuje stejně jako o pronájmu nebytového prostoru. Daná reklamní plocha však není samostatně vedena v katastru nemovitostí jako nebytový prostor, jelikož je součástí fasády domu, která spadá do společných částí domu a není samostatně majetkem společenství vlastníků. Jelikož reklamní plocha není vedena v katastru nemovitostí, neodvádí se z ní žádná daň z nemovitostí. Příjmy z pronájmu reklamní plochy taktéž náleží jednotlivým členům společenství vlastníků. Na shromáždění vlastníků v roce 2017 se všichni členové společenství vlastníků shodli na tom, že dané příjmy z pronájmu reklamní plochy budou převedeny do dlouhodobé zálohy jako jejich příspěvek. O pronájmu reklamní plochy bylo v roce 2016 účtováno takto:

Tab. 4.8 - Účtování o pronájmu reklamní plochy

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	POH – Předpis nájmu za reklamní plochu	12 000	311330	379340
2.	BAN – Přijatá úhrada nájmu za reklamní plochu	12 000	221300	311330
3.	INT – Rozpad tržeb z pronájmu dle spoluvlastnických podílů	12 000	379340	325320
4.	INT – Převod tržeb z pronájmu do dlouhodobé zálohy	12 000	325320	955302

Daný postup účtování vychází především z předpokladu, že příjmy z pronájmu nenáleží společenství vlastníků, ale jednotlivým členům, a tudíž tyto příjmy neprochází šestou účtovou třídou. Rovnou je vytvářen závazek vůči jednotlivým vlastníkům neboli členům společenství vlastníků.

V současné době a ani v roce 2016 nemělo toto společenství vlastníků žádný úvěr, který by splácelo. Velmi málo častým rysem daného společenství vlastníků je fakt, že vůbec nevyplácí odměny funkcionářům. Veškeré funkce statutárního orgánu jsou vykonávány zdarma. Společenství vlastníků tudíž nevybírá od svých členů žádné příspěvky na tyto odměny. Společenství vlastníků Polanka 1057/20 však zaměstnává kotelníka na základě dohody o provedení práce na pravidelnou údržbu vlastní kotelny. Z této dohody o provedení práce odvádí pouze 15% srážkovou daň, neboť daný zaměstnanec neměl příjem z dohody vyšší než 10 000 Kč. Na veškeré mzdové náklady vybírá společenství vlastníků od svých členů pravidelný příspěvek. O vyplacení mezd a odvádění srážkové daně bylo v roce 2016 účtováno takto:

Tab. 4.9 - Účtování o vyplacení mezd zaměstnanci

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	INT – Předpis příspěvku na mzdové náklady	14 112	311380	955302
2.	BAN – Přijatá úhrada příspěvku dle předchozího předpisu	14 112	221300	311380
3.	PAM – Předpis mezd dle dohody o provedení práce – Použití dlouhodobé zálohy na dané mzdy	14 112	521311 955302	331300 648300
4.	PAM – Předpis srážkové daně	2 117	331300	342320
5.	BAN – Výplata čistých mezd zaměstnanci	11 995	331300	221300

V roce 2016 dané společenství vlastníků nevykazovalo žádný výsledek hospodaření, a tudíž nemuselo být a nebylo podáno daňové přiznání za rok 2016 na finanční úřad.

4.1.4 Společenství vlastníků Opavská 6032

Čtvrtým a poslední vybraným subjektem je Společenství vlastníků Opavská 6032, které vzniklo 5. listopadu 2010 se sídlem Opavská 6032/10, Poruba, 708 00 Ostrava. Společenství vlastníků Opavská 6032 se skládá z 32 bytových jednotek a 31 různých vlastníků, jelikož SBD Poruba zde vlastní dvě bytové jednotky. Společenství vlastníků Opavská 6032 nevlastní žádný nebytový prostor. V rámci společných částí domu má však prádelnu, kterou využívají členové daného

společenství vlastníků za menší poplatek. Každý poplatek za použití prádelny členem společenství vlastníků je brán jako příspěvek do dlouhodobé zálohy společenství vlastníků. Poněvadž jsou poplatky za využití prádelny nepravdivé, nelze pro tyto příspěvky do dlouhodobé zálohy vytvořit předpis. Konkrétně bylo o využívání prádelny v roce 2016 účtováno takto:

Tab. 4.10 - Účtování o využívání vlastní prádelny

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	BAN – Tržby z využívání prádelny	468	221300	648310
2.	INT – Převod tržby do dlouhodobé zálohy	468	549300	955302

Dále byl Společenství vlastníků Opavská 6032 dne 15. dubna 2013 schválen úvěr ve výši 1 880 000 Kč na financování zateplení domu a výměnu oken. Na základě schváleného úvěru byl vytvořen specifický bankovní účet, ze kterého mohlo společenství vlastníků čerpat peněžní prostředky pouze na dané účely. Celou částku 1 880 000 Kč společenství vlastníků vyčerpalo již v roce 2013. V roce 2016 byla stanovena pravidelná anuitní splátka ve výši 24 183,75 Kč za každý měsíc, jejíž součástí je také poplatek za realizaci úvěru ve výši 250 Kč za měsíc. Celkem tedy bylo splaceno 290 205 Kč za rok. Dané společenství vlastníků vybírá na jednotlivé splátky úvěru včetně úroků a poplatků od svých členů pravidelný příspěvek. O daném úvěru bylo účtováno takto:

Tab. 4.11 - Účtování o přijatém úvěru

Č.	Účetní případy	Částka v Kč	MD	D
1.	FP – Faktury za zateplení domu a výměnu oken hrazené z dlouhodobého úvěru	1 880 000	511320 378320	321300 648300
2.	VBÚ – Úhrada všech faktur bankou	1 880 000	321300	951300
3.	INT – Předpis příspěvku na splátky dl. úvěru včetně úroků a poplatků za rok 2016	290 205	311380	378320
4.	BAN – Přijatá úhrada příspěvku dle předchozího předpisu za rok 2016	290 205	221300	311380
5.	VBÚ – Splátka dlouhodobého úvěru za rok 2016	260 223	951300	261300
6.	VBÚ – Úroky z úvěru za rok 2016 INT – Proúčtování do výnosů	26 982	544300 378320	951300 648300
7.	VBÚ – Poplatky za realizaci úvěru za rok 2016 INT – Proúčtování do výnosů	3 000	549304 378320	951300 648300
8.	BAN – Úhrada splátky úvěru za rok 2016	260 223	261300	221300
9.	BAN – Úhrada úroků a poplatků z úvěru za rok 2016	29 982	951300	221300

V roce 2016 vyplatilo Společenství vlastníků Opavská 6032 funkcionářům celkem 26 880 Kč na odměnách. Z funkcionářských odměn bylo odvedeno základní zdravotní pojištění v celkové výši 13,5 % a zálohová daň ve výši 15 %. Vzhledem k tomu, že v jednotlivých měsících nepřekročila žádná z odměn výši 2 499 Kč, nemuselo být odvedeno z těchto odměn zákonné sociální pojištění. Na veškeré odměny vybírá společenství vlastníků od svých členů pravidelný příspěvek. O odměnách funkcionářů bylo v roce 2016 účtováno takto:

Tab. 4.12 - Účtování o vyplácení odměn funkcionářům

Č.	Účetní případy	Částka v Kč/rok	MD	D
1.	INT – Předpis příspěvku na odměny funkcionářů	26 880	311380	955302
2.	BAN – Přijatá úhrada příspěvku dle předchozího předpisu	26 880	221300	311380
3.	PAM – Předpis odměny funkcionářů – Použití dlouhodobé zálohy na dané odměny	26 880	521313 955302	331310 648300
4.	PAM – Zákonné zdravotní pojištění z odměn funkcionářů (4,5 %) za funkcionáře	1 210	331310	336311
5.	PAM – Zákonné zdravotní pojištění z odměn funkcionářů (9 %) za společenství vlastníků	2 420	524313 955302	336301 648300
6.	PAM – Předpis zálohové daně z odměn funkcionářů	4 395	331310	342300
7.	BAN – Výplata odměn funkcionářům	21 275	331310	221300

V roce 2016 dané společenství vlastníků nevykazovalo žádný výsledek hospodaření, a tudíž nemuselo být a nebylo podáno daňové přiznání za rok 2016 na finanční úřad.

4.2 Porovnání vybraných společenství vlastníků

Byla vybrána celkem čtyři společenství vlastníků, která se od sebe navzájem liší v několika aspektech (například v počtu bytových jednotek, ze kterých se daná společenství vlastníků skládají). Existují samozřejmě prvky, které jsou stejné pro všechna tato společenství vlastníků. Hned prvním zcela jasným prvkem je, že se jedná o společenství vlastníků, jejichž hlavní činnost je u všech stejná, neboť vychází ze zákona. Dalším společným prvkem je způsob vedení účetnictví, jelikož všechny vybrané subjekty si pro vedení svého účetnictví vybraly stejnou externí firmu a tou firmou je Stavební bytové družstvo Poruba.

Zajímavější jsou však ty aspekty, ve kterých se vybraná společenství vlastníků liší. Jako první aspekt si vezmeme třeba vlastnictví bytových jednotek Stavebním

bytovým družstvem Poruba v daných společenstvích vlastníků. SBD Poruba vlastní v prvním vybraném společenství vlastníků (Společenství vlastníků pro dům Jiřinková 1614/5) celkem dvě bytové jednotky, ve druhém vybraném společenství (Společenství vlastníků U Parku 2867/1) vlastní celkem 4 bytové jednotky, ve třetím vybraném společenství vlastníků (Společenství vlastníků Polanka 1057/20) nevlastní žádnou bytovou jednotku a ve čtvrtém vybraném společenství vlastníků (Společenství vlastníků Opavská 6032) vlastní opět dvě bytové jednotky. Co se týče daného hlediska, je jedinečným společenstvím vlastníků Společenství vlastníků Polanka 1057/20, neboť pouze v tomto společenství vlastníků z vybraných subjektů nevlastní SBD Poruba ani jednu bytovou jednotku, což znamená, že není členem daného společenství vlastníků.

Dalším aspektem, ve kterém se od sebe jednotlivá společenství vlastníků dají rozlišit, je vlastnictví nebytového prostoru. První a čtvrté vybrané společenství vlastníků nevlastní žádný nebytový prostor. Druhé a třetí vybrané společenství vlastníků umožňuje a zprostředkovává pronájem nebytového prostoru. Dané nebytové prostory jsou různého charakteru. Nebytovým prostorem, který spravuje druhé společenství vlastníků, je celá místnost, která má svůj samostatný vchod a je samostatně vedena v katastru nemovitostí. Oproti tomu nebytový prostor třetího vybraného společenství vlastníků představuje pouze reklamní plochu v rámci fasády domu, a tudíž v rámci společných částí domu. Reklamní plocha není samostatně vedena v katastru nemovitostí.

Vybraná společenství vlastníků se také liší tím, zda mají nebo nemají úvěr, který splácejí. Kromě třetího vybraného společenství vlastníků mají všechna ostatní společenství vlastníků nějaký úvěr, který splácejí. Díky tomuto faktu, je z daného hlediska třetí vybrané společenství vlastníků jedinečné. Společenství vlastníků, která mají úvěr, si jej pokaždé vzala na financování revitalizace neboli zateplení domu včetně výměny oken. Zadlužená společenství vlastníků se od sebe tedy liší pouze výší daného úvěru, nikoli však účelem zřízení úvěru.

Dále je možné jednotlivá společenství vlastníků porovnat z hlediska nároku na dotaci a její připsání na bankovní účet. Jediným společenstvím vlastníků z vybraných subjektů, které dostalo v minulosti nějakou dotaci, je Společenství vlastníků U Parku 2867/1. Danému společenství vlastníků byl v roce 2011 přiznán nárok na tzv. dotaci „zelená úspora“, která byla poskytována jen v několika letech a

především na ekologické účely. Mezi tyto ekologické účely patří např. zateplení domu, díky kterému se ušetří energie vynaložené na teplo. Za účelem zateplení domu se o dotaci žádalo nejčastěji. I Společenství vlastníků U Parku 2867/1 dostalo dotaci „zelená úspora“ za tímto účelem. Celková výše dotace i její zaúčtování bylo zmíněno již v podkapitole 4.1.2 (tab. 4.5).

Z hlediska vyplácení odměn funkcionářům daných společenství vlastníků se většinou společenství vlastníků moc neliší. Málo se setkáváme se společenstvími vlastníků, kde by se odměny funkcionářům nevyplácely. Přesto se najdou některá společenství vlastníků, ve kterých všichni funkcionáři plní své funkce zcela zdarma. Jedním takovým společenstvím je i Společenství vlastníků Polanka 1057/20, kde nebyly vyplaceny žádné odměny funkcionářů nejen v roce 2016, ale ani v několika letech předchozích. U ostatních vybraných společenství vlastníků si příslušní funkcionáři zvolili výši své odměny menší než 2 500 Kč za měsíc, aby nemuseli platit zákonné sociální pojištění. Navíc ne všichni funkcionáři si nechávají vyplácet odměny každý měsíc, některým se odměny vyplácejí třeba jen čtyřikrát do roka.

Co se týče zaměstnávání zaměstnanců, je tento jev velmi častý avšak různorodý. Většina společenství vlastníků uzavírá se svými zaměstnanci pouze dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti. Také počet takových zaměstnanců je různý, ale ve většině případů jejich počet není větší než 10. Nelze zde jednoznačně určit, zda větší část společenství vlastníků zaměstnance má nebo nemá. Když se podíváme na čtyři vybrané společenství vlastníků, tak jsou zde dvě společenství vlastníků, která v průběhu roku 2016 uzavřela alespoň jednu dohodu o provedení práce a dvě společenství vlastníků, která v roce 2016 neuzavřela žádnou dohodu o provedení práce. Tudíž ani ve vybraném vzorku nelze říci, že by některá z variant převažovala. V čem se ovšem shodují všechna vybraná společenství vlastníků, je fakt, že ať už v roce 2016 nebo v letech předchozích uzavřela nějakou dohodu, šlo pokaždé o dohodu o provedení práce nikoli o dohodu o pracovní činnosti a to i v případě, že daní zaměstnanci vykonávali svou práci pravidelně každý měsíc.

Dále lze společenství vlastníků také porovnat v rámci toho, zda vykazují zisk, ztrátu nebo nulový výsledek hospodaření. Jak už z podstaty hlavní činnosti společenství vlastníků vyplývá, každé společenství vlastníků by se mělo snažit o to, aby jejich výsledek hospodaření byl nulový. Občas se ale najdou společenství

vlastníků, které třeba i pravidelně nějaký zisk vykazují. Z vybraných společenství vlastníků je takovým společenstvím vlastníků Společenství vlastníků U Parku 2867/1, které skoro každý rok vykazuje zisk. Důvodem vykazování zisku jsou dlužníci, neboli členové společenství vlastníků, kteří své příspěvky neplatí včas a vznikají jim úroky z prodlení. Dané úroky z prodlení jsou pak výnosem společenství vlastníků, které tvoří zisk a musí být tedy následně zdaněny. Ostatní tři společenství vlastníků z vybraných subjektů z pravidla žádný zisk ani ztrátu nevykazují.

Posledním aspektem porovnání společenství vlastníků v této bakalářské práci je držení peněžních prostředků na bankovních účtech a v pokladně. Už při vzniku společenství vlastníků je nutné, aby si každé společenství vlastníků zřídilo běžný účet u nějaké banky, tudíž každé společenství vlastníků má peněžní prostředky na alespoň jednom bankovním účtu. Ne však všechna společenství vlastníků zřizuje také pokladnu a drží peněžní prostředky také v hotovosti. V případě, že se společenství vlastníků rozhodne pro držení peněz také v hotovosti, pověří nějakou osobu (nejčastěji jednoho z členů společenství vlastníků), aby se stal pokladníkem neboli osobou, která bude mít hotovostní peníze na starost. Z vybraných společenství vlastníků mají peněžní prostředky také v hotovosti celkem tři společenství vlastníků a každé z nich má svého pokladníka. Jediné Společenství vlastníků pro dům Jiřinková 1614/5 nemá žádné peněžní prostředky v hotovosti a tudíž ani pokladníka. Veškeré platby provádí bezhotovostním převodem z běžného bankovního účtu, který má založený u Československé obchodní banky, a.s. (ČSOB).

Lze se domnívat, že by se našly i další prvky, které jsou u jednotlivých společenství vlastníků různé, ale pro obecnou představu rozdílů mezi jednotlivými společenstvími vlastníků stačí těchto několik vybraných aspektů.

5 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo obecně charakterizovat společenství vlastníků, přiblížit vedení účetnictví pro společenství vlastníků v praxi a srovnat několik vybraných společenství vlastníků z vybraných hledisek. V teoretické části bakalářské práce byly vymezeny základní pojmy související se společenstvím vlastníků, pojmy související s bytovým družstvem a také vzájemné porovnání společenství vlastníků a bytového družstva. Dále byla v teoretické části blíže specifikována účetní a daňová problematika společenství vlastníků. V praktické části bakalářské práce byla účetní a daňová problematika společenství vlastníků doložena souvislým příkladem typickým pro společenství vlastníků. Následně byla v rámci praktické části bakalářské práce charakterizována a porovnána vybraná společenství vlastníků. Celkem byla vybrána čtyři společenství vlastníků, kterým vede účetnictví stejná externí obchodní korporace, kterou je Stavební bytové družstvo Poruba. Daná společenství vlastníků byla porovnána například z hlediska vlastnictví nebytových prostor, financování určitých nákladů pomocí úvěru, počtu zaměstnanců, z hlediska výše vyplacených odměn funkcionářů a další. Charakteristiky jednotlivých společenství vlastníků byly také doplněny o konkrétní účetní případy z roku 2016 na základě informací poskytnutých Stavebním bytovým družstvem Poruba, které vede účetnictví vybraným společenstvím vlastníků.

Při zpracovávání bakalářské práce nebyly nalezeny žádné závažné nedostatky ve vedení účetnictví Stavebním bytovým družstvem Poruba. Zvolená metodika vedení účetnictví neporušuje žádnou vyhlášku ani zákon. Není tedy co vytknout. Spolupráce se Stavebním bytovým družstvem Poruba byla bezproblémová. Zpracování praktické části bakalářské práce tudíž bylo poměrně snadné, akorát orientace v analytických účtech a použité metodice účtování byla náročnější. Avšak zpracování teoretické části bakalářské práce bylo z celé práce nejtěžší, neboť orientace v jednotlivých legislativních zdrojích byla velmi obtížná. Celkově však téma této bakalářské práce bylo velmi zajímavé, neboť se o neziskových organizacích a konkrétně o společenstvích vlastníků příliš nemluví a málo kdo ví, jak vlastně tyto organizace fungují. Největším přínosem této bakalářské práce tedy bylo pochopení fungování společenství vlastníků včetně vedení jejich účetnictví.

Seznam použité literatury

Knihy:

- DUREC, Martin a Marta NEPLECHOVÁ. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. 3. vyd. Olomouc: ANAG, 2016. 400 s. ISBN 978-80-7554-030-0.
- MERLÍČKOVÁ RŮŽIČKOVÁ, Růžena. *Neziskové organizace – vznik, účetnictví, daně*. 12. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 264 s. ISBN 978-80-7263-825-3.
- PELIKÁNOVÁ, Anna. *Účetnictví, daně a financování pro nestátní neziskovky*. Praha: Grada Publishing, 2016. 320 s. ISBN 978-80-247-5699-8.
- SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-096-3.

Legislativa:

- České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví
- Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje:

- Obchodní korporace - zrušení. *BusinessInfo.cz* [online]. Praha: CzechTrade, 2014 [cit. 2017-02-22]. Dostupné z:
<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/obchodni-korporace-zruseni-ppbi-50445.html#!&chapter=8>
- *SBD Poruba* [online]. Ostrava: SBD Poruba, 2008 [cit. 2017-04-14]. Dostupné z:
<http://www.sbdporuba.cz/>

Seznam zkratek

BAN	Bankovní výpis z běžného účtu
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
dl.	Dlouhodobý
DNM	Dlouhodobý nehmotný majetek
DPH	Daň z přidané hodnoty
FP	Faktura přijatá
FV	Faktura vydaná
INT	Interní doklad
NO	Nezisková organizace
NOZ	Nový občanský zákoník
PAM	Práce a mzdy – interní doklad
POH	Pohledávky – interní doklad
SBD	Stavební bytové družstvo
VBÚ	Výpis z bankovního úvěru
ZDP	Zákon o daních z příjmů
ZOK	Zákon o obchodních korporacích
ZÚ	Zákon o účetnictví
ZVR	Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на вѣдомі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 5. 5. 2017


.....
Šárka Rybková

Seznam příloh

- | | |
|---------------------|---|
| Příloha č. 1 | Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání |
| Příloha č. 2 | Vnitřní směrnice pro vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek |
| Příloha č. 3 | Účtový rozvrh sestavený SBD Poruba dle vnitřní směrnice |